

## Inhalt

- 2 DVB-T2:** Das Ende des aktuellen terrestrischen Fernsehens rückt näher. Bundesweit erfolgt der Umstieg schrittweise ab Mai 2016 bis Mitte 2019.
- 4 Digitalisierung:** Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben eine Kooperationsvereinbarung mit der SmartHome Initiative Deutschland unterzeichnet.
- 5 DESWOS:** Jugendliche Mädchen in Tansania bekommen durch das „Georg Potschka Training Centre“ eine Zukunftsperspektive und bessere Lebensbedingungen.

## Mehr Wohnungsbau: Immobilienwirtschaft fordert praxisgerechtes Umsetzen der Sonder-AfA

Berlin – Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf einige Änderungen an der geplanten Sonderabschreibung zur Förderung des Mietwohnungsneubaus vorgeschlagen. Danach soll die Obergrenze der Gebäudeherstellungskosten, um die Förderung nutzen zu können, von 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Entwurf der Bundesregierung auf 2.600 Euro gesenkt werden. Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung soll maximal 1.800 Euro statt 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.



Foto: Carl-Ernst Stahnke / pixelio.de

Für diejenigen Unternehmen, die die Sonderabschreibung nicht nutzen können, fordert die BID als Alternative eine gleichwertige Investitionszulage.

„Die BID befürwortet Obergrenzen für die Förderung, damit der Bau von Luxuswohnungen vermieden wird“, erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, Axel Gedaschko dazu. Die vom Bundesrat vorgeschlagene deutliche Absenkung dieser Werte würde allerdings dazu führen, dass die Förderung weitgehend wirkungslos bleibt. Insbesondere in den

Ballungsräumen, in denen die Sonder-AfA gelten soll, sind die Baukosten sehr hoch. Damit die Förderung ebenso Wohnungen erfasst, die auch nach Ablauf des Förderzeitraums nachhaltig und langfristig nachgefragt werden, müssen die ursprünglich vorgesehenen Grenzwerte erhalten bleiben.

### Alternative Investitionszulage notwendig

„Eine Sonder-AfA kann ein wirksamer  
Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### 43 Millionen Erwerbstätige im Februar 2016

Im Februar 2016 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 43 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vormonat Januar stieg die Zahl der Erwerbstätigen um 546.000 Personen oder 1,3 Prozent. Ein guter Konjunkturverlauf und die milde Witterung waren die Hauptgründe dieser Entwicklung. (wi)

### Hilfe beim Stromsparen

Das Bundesumweltministerium finanziert den von der Caritas und dem Bundesverband der Energieagenturen initiierten Stromspar-Check. Am 4. April 2016 übergab die zuständige Ministerin Dr. Barbara Hendricks den Förderbescheid. Ehemalige Langzeitarbeitslose, die seit 2008 zu Energiesparhelfern weitergebildet worden sind, helfen Haushalten mit geringem Einkommen dabei, ihre Stromrechnungen zu reduzieren. (wi)

### Öffentlicher Gesamthaushalt mit Milliarden-Überschuss

Nach vorläufigen Ergebnissen der vierteljährlichen Kassenstatistik erzielten die Kern- und Extrahaushalte des Öffentlichen Gesamthaushalts im Jahr 2015 mit 29,5 Milliarden Euro den bisher höchsten Finanzierungsüberschuss in der Abgrenzung der Finanzstatistiken. Wie das Statistische Bundesamt am 4. April 2016 mitteilte, erhöhte sich der Finanzierungsüberschuss gegenüber dem Vorjahr um 21,4 Milliarden Euro. (wi)

## Neues Antennenfernsehen DVB-T2 startet am 31. Mai 2016

Berlin – Das Ende des aktuellen terrestrischen Fernsehens DVB-T (Digital Video Broadcasting Terrestrial) rückt näher: Ab 31. Mai 2016 startet in einigen Ballungszentren das neue hochauflösende Antennenfernsehen DVB-T2 HD. Als Startpaket stehen die HD-Programme Das Erste, RTL, ProSieben, SAT.1, VOX und ZDF – zusätzlich zur bestehenden DVB-T-Verbreitung – zur Verfügung. Bundesweit erfolgt der Umstieg schrittweise bis Mitte 2019. Darauf haben sich die beteiligten TV-Sender mit den Medienanstalten und dem Netz- und Plattformbetreiber MEDIA BROADCAST im Rahmen des Umstiegsszenarios zur Einführung von DVB-T2 HD in Deutschland verständigt.



Quelle: www.dvb-t2hd.de

Beim Gerätekauf immer auf dieses DVB-T2HD-Logo achten.

Folgende Ballungsräume sind für die erste Stufe geplant: Berlin/Potsdam, Bremen/Unterweser, Hamburg/Lübeck, Kiel, Rosstock, Schwerin, Hannover/Braunschweig, Magdeburg, Jena, Leipzig/Halle, Düsseldorf/Rhein/Ruhr, Köln/Bonn/Aachen, Rhein/Main, Saarbrücken, Baden-Baden, Stuttgart, Nürnberg und München/Südbayern.

Der Regelbetrieb mit rund 40 Programmen, überwiegend in HD, wird im 1. Quartal 2017 ebenfalls in diesen und weiteren Ballungsräumen starten. Zeitgleich endet damit die Verbreitung privater Programme im bisherigen DVB-T-Standard.

Die öffentlich-rechtlichen Sender bieten ihre Programme auch nach der Umstellung auf DVB-T2 HD unverschlüsselt an. Für den Empfang der meisten Programme der Privatsender in HD-Qualität wird ein so genanntes monatliches „technisches“ Entgelt in noch unbekannter Höhe erhoben. Ein unverschlüsselter Empfang privater TV-Sender ist dann nicht oder nur noch eingeschränkt möglich.

Der Empfang von DVB-T2 HD setzt ein geeignetes Empfangsgerät voraus. Das kann entweder eine Set-Top-Box sein, mit der bestehende Fernsehgeräte DVB-T2 HD-fähig gemacht werden oder ein Flachbildfernseher der neuesten Generation mit integriertem DVB-T2 HD-Empfangsteil. Wichtig ist dabei, auf das grüne DVB-T2

HD-Logo zu achten. Nur Geräte mit diesem Logo sind zum Beispiel mit der notwendigen, neuen Bildcodierung HEVC ausgestattet. Bisherige DVB-T-Empfänger sowie DVB-T2-Empfänger ohne HEVC sind nach Umstellung auf DVB-T2 nicht mehr nutzbar.

Sofern Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen noch DVB-T-Signale für einen Gemeinschaftsempfang ihrer Wohngebäude nutzen, sind die technischen Voraussetzungen zwingend zu prüfen.

(wed) ■

➔ **Die Deutsche TV-Plattform e.V. hat eine Liste von Geräten für den Empfang von DVB-T2 HD veröffentlicht, die derzeit über 100 zertifizierte Fernseher und Empfangs-Boxen umfasst. Die Liste, die laufend aktualisiert werden soll, finden Sie unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/me4xca>.**

➔ **Weitere aktuelle Informationen finden Sie auch unter [www.DVB-T2HD.de](http://www.DVB-T2HD.de)**

## BUNDESPOLITIK

➔ Fortsetzung von Seite 1

Anreiz sein, mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen“, so der BID-Vorsitzende. Sie hat aber einen Haken: Viele Wohnungsunternehmen, darunter insbesondere die Vermietungsgenossenschaften, die sich für bezahlbaren Wohnungsneubau engagieren, können diese gar nicht in Anspruch nehmen. Daher fordert die BID, als Alternative eine gleichwertige Investitionszulage für die Unternehmen einzuführen, die die Sonderabschreibung nicht nutzen können.

Die Sonder-AfA ist für die Immobilienwirtschaft ein Schritt in die richtige Richtung. „Um den Wohnungsbau wirklich in Gang zu bringen, wäre es aber darüber hinaus erforderlich, die sogenannte Normalabschreibung von bisher zwei auf mindestens drei Prozent anzuheben“, erklärte Gedaschko. Dies würde der heute viel kürzeren Nutzungsdauer von Wohngebäuden Rechnung tragen und dazu beitragen, dass damit sich auch private Investoren wieder verstärkt im Mietwohnungsneubau engagieren.

### Kumulationsverbot: KfW-Förderung ausnehmen

Der Bundesrat schlägt außerdem vor, dass Investitionen, die bereits öffentlich gefördert werden, nicht zusätzlich von einer Sonderabschreibung profitieren sollen. „Es ist völlig richtig, dass über ein Kumulationsverbot Doppelförderungen vermieden werden sollen“, erklärte Gedaschko. Ausdrücklich davon ausnehmen sollte man jedoch die Mittel der KfW Bankengruppe zur Förderung der Energieeffizienz. „Sonst schneidet man sich bei der Energiewende im Gebäudebereich selbst ins Fleisch.“

Die BID weist darüber hinaus darauf hin, dass zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibung gemäß Gesetzentwurf der Zeitpunkt des Bauantrags beziehungsweise der Bauanzeige maßgebend sein soll. Zusätzlich hierzu sollte auch ein Abstellen auf den Zeitpunkt der sogenannten Baubeginnanzeige berücksichtigt werden.

Die BID appelliert an die Bundesregierung, die geplante steuerliche Förderung für den Mietwohnungsneubau zügig und

sachgerecht umzusetzen und eine Investitionszulage einzuführen. Das einzige Mittel zur wirksamen Bekämpfung von Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten ist bezahlbarer Wohnungsneubau. Die Sonderabschreibung ist hierzu ein wichtiger Baustein.

(burk/schi) ■

### Hintergrund: Was sind Herstellungskosten?

Die „Herstellungskosten“ sind die Summe aller Aufwendungen, die zur gebrauchsfähigen Errichtung eines Gebäudes aufgewandt werden müssen. Insbesondere sind dies die Bauwerkskosten sowie die Kosten für die Ausstattung, die Herrichtung und Erschließung, Planungs- und Beratungshonorare und anfallende Gebühren. In den Herstellungskosten sind nicht die Aufwendungen für das Baugrundstück enthalten. Die Herstellungskosten sind die Kostengruppen 200 bis 700 nach DIN 276. ■

## Baupreise in Berlin und Brandenburg steigen deutlich

**Berlin – Die Baupreise in Berlin steigen über 20 Mal so schnell wie das allgemeine Preisniveau. Im Land Brandenburg sind sie mehr als doppelt so schnell gestiegen wie die allgemeinen Verbraucherpreise. Das geht aus Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg für den Zeitraum Februar 2015 bis Februar 2016 hervor, die am 4. April 2016 vorgelegt wurden.**

„Die Entwicklung der Baupreise ist sehr besorgniserregend. Bezahlbares Bauen ist eine Grundvoraussetzung für bezahlbares Wohnen. Deshalb muss jetzt alles getan werden, dass Bauen günstiger wird“, so Maren Kern, Vorstand beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

### Berliner Baupreise heben ab

Den Statistiken zufolge sind die Baupreise in Berlin zwischen Februar 2015 und 2016 um 2,2 Prozent gestiegen. Im gleichen Zeitraum lag die allgemeine Inflationsrate bei -0,1 Prozent. Damit entwickelten sich die Baupreise über 20 Mal so schnell wie die Verbraucherpreise insgesamt. „Die Auswirkungen der zum 1. Januar 2016 in Kraft getretenen weiteren Verschärfung der Energieeinsparverordnung sind hier noch nicht einmal enthalten“, unterstrich Kern. Zu den steigenden Baupreisen kämen auch noch die rasant kletternden Preise für Bauland hinzu. Auch im Mehrjahresvergleich gibt die Entwicklung der Baupreise für die Wohnungswirtschaft in Berlin Anlass zur Sorge. Bis Ende 2015 sind die Baupreise in Berlin um gut 75 Prozent schneller gestiegen als das allgemeine Preisniveau. Im Vergleich zum Basisjahr 2010 lag der Preisindex für Wohngebäude im Dezember 2015 bei 113,5, der Verbraucherpreisindex aber nur bei 107,7.

### Kritik an Diskussion zu Bauordnungs-Novelle

Mit Blick auf die Diskussion um eine Ver-

schärfung der Vorgaben zum Anteil barrierefreier Wohnungen im Neubau im Zuge der anstehenden Novellierung der Berliner Bauordnung mahnte Kern: „Berlin braucht dringend bezahlbaren Wohnungsbau. Da wäre das weitere Hochschrauben von Standards ein völlig falsches Signal.“

Die im parlamentarischen Verfahren befindliche Novellierung sieht vor, dass ein Drittel aller Berliner Neubauwohnungen in Gebäuden mit mehr als vier Geschossen künftig barrierefrei errichtet werden soll. Ab 2020 sollen es sogar 50 Prozent sein. Aufgrund des höheren Flächenverbrauchs und des deutlich größeren Planungsaufwands würde das für diese Wohnungen eine Baukostensteigerung um bis zu zehn Prozent beziehungsweise rund 16.000 Euro bedeuten. Pro Jahr könnte daraus für die jeweiligen Mieterhaushalte eine Mehrbelastung um rund 800 Euro erwachsen.

Eine ausreichende Zahl behindertengerechter Wohnungen sei wichtig, unterstrich Kern. Gerade im Alter komme es dabei aber auf die Bezahlbarkeit an. „Barrierefrei hergestellte Wohnungen sind teuer und die Grundrisse sowie Ausstattungsmerkmale bei Mieterinnen und Mietern, die nicht darauf angewiesen sind, nicht sehr beliebt. Deshalb werden sie nach Erfahrungen unserer Mitgliedsunternehmen wenig nachgefragt“, so Kern. „Statt auf starre, teure DIN-Vorgaben sollte bei der demografiegerechten Ausstattung von Wohnungen deshalb besser auf praxisgerechte und

bezahlbare Lösungen gesetzt werden, die von allen genutzt werden können. Deshalb brauchen wir dringend eine Diskussion um eine sinnvolle Definition von Barrierefreiheit.“

### Brandenburgs Baupreise galoppieren

Der Statistik zufolge sind die Baupreise im Land Brandenburg zwischen 2010 und 2015 um 15,4 Prozent gestiegen; die Verbraucherpreise insgesamt stiegen im selben Zeitraum nur um 6,3 Prozent. Damit entwickelten sich die Baupreise 2,4 Mal so schnell wie die allgemeinen Preise. Mit Blick auf den Zeitraum 2013 bis 2015 zeigt sich zudem eine weitere Beschleunigung deutlich: In diesem Dreijahreszeitraum entwickelten sich die Baupreise 5,2 Mal so stark wie das allgemeine Preisniveau. „Die Auswirkungen der zum 1. Januar 2016 in Kraft getretenen weiteren Verschärfung der Energieeinsparverordnung sind hier noch nicht einmal enthalten“, unterstrich Kern.

Die Wohnungswirtschaft in Brandenburg appelliert deshalb an die Brandenburger Landesregierung, sich für eine rasche Umsetzung der Empfehlungen der Baukostensenkungskommission einzusetzen. Die von Bundesbauministerin Barbara Hendricks eingesetzte Kommission hatte Ende 2015 ihren Abschlussbericht mit zahlreichen Empfehlungen zur Senkung von Baukosten vorgelegt. „Diesen Worten müssen nun schnell Taten folgen“, so Kern.

(ebelschi) ■

## Wohnungswirtschaft im Westen: Serielle Bauweise könnte Wohnungsmärkte entlasten

**Düsseldorf – Damit schnell viele bezahlbare Wohnungen entstehen, soll die serielle Fertigung von Wohngebäuden unterstützt werden. Technisch ist Vieles machbar. Anlässlich der Fachtagung „Serieller Wohnungsbau – viel, schnell, gut“ am 4. April 2016 in der NRW.Bank in Düsseldorf diskutierten die Akteure darüber, welche Maßnahmen notwendig sind. Zu der Veranstaltung eingeladen hatten das nordrhein-westfälische Bauministerium, der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen und der Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen.**



Fotos: Sven Neidig/VdW

Alexander Rychter will sich für schnellere Genehmigungsprozesse einsetzen, um Bauvorhaben schneller voran treiben zu können.

„Unsere Wohnungsbauoffensive greift“, sagte NRW-Bauminister **Michael Groschek** (SPD). „Das zeigt sich unter anderem daran, dass die Zahl der Wohnungen, die mit Mitteln des Wohnraumförderprogramms gefördert wurden, 2015 um gut 37 Prozent gegenüber dem Vorjahr angestiegen ist. Dieser Trend setzt sich mit verstärkter Dynamik 2016 fort. Aber: Es müssen noch viel mehr bezahlbare Wohnungen

für alle Menschen entstehen, und das schnell. Die Förderkulisse ist wichtig, aber wir setzen auch auf Innovation und gute Lösungsansätze.“ Ein solcher Lösungsansatz ist die serielle Bauweise. Dadurch können Gebäude deutlich zügiger errichtet und Genehmigungsprozesse verkürzt werden.

„Insbesondere bei unseren skandinavischen

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

schen Nachbarn entstehen auf diesem Weg bereits viele qualitätsvolle, bezahlbare Wohnungen“, sagte VdW-Verbandsdirektor **Alexander Rychter** für die Wohnungswirtschaft im Westen. „Wir sollten zügig dafür sorgen, dass das auch in Nordrhein-Westfalen möglich wird. Denn langwierige Genehmigungsprozesse sind heute ein Hauptgrund, warum Bauprojekte der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften verzögert werden.“

„Seriell Bauen ermöglicht es, eine Vielzahl von Komponenten bis hin zu vollständigen Wohnmodulen industriell vorzufertigen und durch Wiederholungseffekte die Kosten erheblich zu senken“, betonte **Dirk Grünewald**, Präsident des Bauindustrieverbandes Nordrhein-Westfalen. „Diese zügige Bauweise vereint heute Qualität, Innovation und Kosteneffizienz mit ansprechendem Aussehen für den modernen Wohnungsbau.“ Die Bauindustrie sei bereit, sich als Innovationsmotor zu

betätigen, sobald der Startschuss gegeben werde.

NRW-Umweltminister **Johannes Remmel** nutzte die Fachtagung, um auf die erheblichen Potenziale der Holzbauweise hinzuweisen: „Mit dem Bau von modernen Holzgebäuden können wir Menschen schnell und effizient mit Wohnraum versorgen. Bei der Unterbringung von Flüchtlingen gibt es hier bereits eine Reihe erfolgreicher Projekte. Aber auch darüber gibt uns der nachwachsende Rohstoff Holz die Möglichkeit, ökologische Vernunft und bezahlbares, gutes Wohnen miteinander in Einklang zu bringen. Dies muss sich auch in der neuen Landesbauordnung wiederfinden.“

Auf Einladung der Veranstalter haben sich auf der Fachtagung auch eine Reihe von Partnern in die Diskussion eingebracht: Beteiligt waren die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, die Architektenkammer Rheinland-Pfalz sowie der BFW Landesverband NRW. Unternehmen der Bau-



Der NRW-Umweltminister Johannes Remmel plädierte für eine vermehrte Nutzung von modernen Gebäuden aus Holz.

industrie sowie Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften steuerten Praxisbeispiele zu den bisherigen Erfahrungen mit seriellen Bauweisen bei. (winklschi) ■

## Sächsische Wohnungsgenossenschaften starten Kooperation mit SmartHome Initiative Deutschland

**Berlin/Dresden – Die SmartHome Initiative Deutschland (SHD) und der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) wollen die sächsische Wohnungswirtschaft fit für Smart Home- und AAL-Lösungen machen. Dazu gaben sie am 31. März 2016 die Unterzeichnung einer Kooperationsvereinbarung bekannt.**



Alexander Schaper (SHD) und Dr. Axel Viehweger (VSWG) bei der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung (v. l.)

Gemeinsames Ziel ist die Erhöhung von Fachwissen zu vorhandenen Einsatzmöglichkeiten, Technologien und deren Vernetzbarkeit. Außerdem geht es um die Nutzenübersetzung für die Wohnungsgenossenschaften und deren Mieter, die Erarbeitung von klaren Handlungsempfehlungen und Qualitätskriterien für die Umsetzung, den Bau und den Betrieb smarter Projekte.

„Die Digitalisierung verändert die Gesell-

schaft in atemberaubender Geschwindigkeit. Als Verband befassen wir uns seit Jahren mit dieser rasanten Entwicklung. Dabei spielen unterjährige Verbrauchsdaten, die den Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden müssen, sowie neue Dienstleistungen in der Wohnung und der Datenschutz eine wichtige Rolle. Hier arbeiten wir mit vielen Partnern zusammen und freuen uns, jetzt auch den SHD als gewerkeübergreifenden interdisziplinären Bundesverband als Partner gewonnen zu haben“, so Dr. **Axel Viehweger**, Vorstand des VSWG.

Der Immobilien- und Wohnungswirtschaft kommt eine zentrale Rolle bei der Entwicklung des Smart Home-Marktes in Deutschland zu. Ein wachsender Anteil der Betreuung, Versorgung, Gesundheitsfürsorge, Pflege und der sozialen Integration wird sich in den kommenden Jahren in die häusliche Umgebung verlagern. Die Wohnungswirtschaft trägt in den kommenden Jahren nicht nur einen großen Teil der Belastungen der Energiewende, sondern auch die Verantwortung in Bereichen der sozialen Mieten, des demografischen Wandels und der Schaffung altersgerechten Wohnraumes.

„Eine der wichtigsten Aufgaben ist die Erarbeitung einer skalierbaren und modularen Planungsvorlage für eine zukunftsfähige Smart Home-Basisinfrastruktur. Diese Vorlage soll möglichst in normierte und somit multiplizierbare Planungsprozesse überführt werden. Auf dieser Basis gilt es dann, Entscheider der Immobilienwirtschaft sowie die Unternehmen aus Architektur, Fachplanung und Projektentwicklung mit entsprechendem Wissen und Verständnis auszustatten“, erklärte **Alexander Schaper**, Geschäftsführer der SHD.

Die Kooperation sieht künftig die gegenseitige Unterstützung der Ausweitung aller Aktivitäten zu Smart Home in der Wohnungswirtschaft vor. Durch die Erarbeitung praxisorientierter Informationen und die Zusammenarbeit in Projekten sollen die Unternehmen und sächsischen Wohnungsgenossenschaften bei der Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit und der Erschließung des Potenzials zu Smart Home, Smart Building und Smart City nachhaltig unterstützt werden. (jak/kön) ■

➔ Aktuelle Entwicklungen, Ergebnisse und Projekte finden Sie auf der Projekthomepage [www.zukunftsregion-sachsen.de](http://www.zukunftsregion-sachsen.de)

## „Sehr menschlich und sehr lebendig!“ – Georg Potschka Training Center in Tansania eingeweiht

Köln/Kibamba – Um hilflosen jugendlichen Mädchen in Tansania eine Zukunftsperspektive und den Start in ein neues, besseres Leben zu ermöglichen, hat die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) in der Provinz Kibamba nahe der Hauptstadt Dar-es-Salam gemeinsam mit ihrer Projektpartner-Organisation Daughters of Mary Immaculate (DMI) Ende 2015 das „Georg Potschka Training Centre“ eingeweiht. Es ist benannt nach dem früheren Generalsekretär der DESWOS, dem Ausbildungschancen und -möglichkeiten für junge Menschen sehr am Herzen lagen. Ein Erfahrungsbericht von Werner Wilkens.

### BERICHT

#### Werner Wilkens

Geschäftsführer  
Deutsche Entwicklungshilfe für  
soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS)

Gäste mit fröhlichem Gesang und betörendem Trällern zu empfangen, gehört mit zu den besonderen Traditionen vieler Menschen in Afrika. Das ist auch in Tansania bei den Daughters of Mary Immaculate (DMI) und ihren Schützlingen in Kibamba nicht anders. Fast 50 Mädchen haben sich in rote und blaue T-Shirts und dunkle Röcke gekleidet und bilden einen Spalier trommelnder, singender und tanzender Mädchen zur Begrüßung von Hans Peter Trampe, Arno Canzler, Nassoro Mkwesso, Mbwana Msangule und mir. Es ist schön, so willkommen geheißen zu werden: Die Begrüßung offenbart trotz einiger Routine die Freude, Herzlichkeit und Neugier, wer wohl diese Besucher sind.

Es ist eine gemeinsame Projektmission der DESWOS mit leicht unterschiedlichen Zielen der Beteiligten. Hans Peter Trampe von der Dr. Klein & Co. AG gehört seit vielen Jahren zu den tatkräftigsten Förderern der DESWOS. Er hat schon früher Projekte der DESWOS besucht und möchte dieses Mal auf eigene Kosten das jüngste von ihm angestoßene und geförderte Projekt, das „Georg Potschka Training Centre“ in Kibamba, kennenlernen. Arno Canzler begleitet uns als Kameramann, ebenfalls auf eigene Initiative. Er dreht auch sonst Filme in aller Welt und hofft auf tolle Bilder, die die DESWOS bei ihrer Werbung um Engagement unterstützen helfen. Nassoro Mkwesso und Mbwana Msangule sind im Vorstand des Kigamboni Community Centre, einer weiteren Partnerorganisation der DESWOS in Tansania. Sie planen ebenfalls ein Ausbildungszentrum und begleiten uns, um hier zu sehen, wie andere Organisationen ihre Arbeit machen. Als Projektbetreuer der DESWOS habe ich großes Interesse, dass die Partnerorganisationen Austausch miteinander pflegen und sich gute Beispiele erfolgreicher Arbeit voneinander abschauen und ihre Talente ergänzen. Neugier ist hier Produktivkraft. Und



Hans Peter Trampe (Dr. Klein & Co. AG) und Werner Wilkens (DESWOS) bei der Einweihung des „Georg Potschka Training Centre“ in Kibamba (Tansania)



Die Mädchen im Ausbildungszentrum nähen ihre bunten Wickelröcke, die sogenannten „Kangas“ selbst...



...und pflanzen auf dem Gelände des Trainings Centre auch Bäume.

natürlich bin auch ich besonders neugierig, denn ich möchte meine Projektpartnerinnen der Daughters of Mary Immaculate (DMI), deren Arbeit ich vorher in Indien begleitet habe, jetzt in Tansania kennenlernen. Sie arbeiten in ihrem Orden vom christlichen Glauben inspiriert, aber wenn man diesen Beweggrund in den Hintergrund rückt, machen sie Sozial-, Bildungs- und Ausbildungsarbeit in einem Süd-Süd-Austausch. Die Arbeit mit unterprivilegierten Gruppen ähnelt sich auf beiden Kontinenten.

#### Beindruckende Förderung junger Menschen

Die Bemühungen auf dem 1,6 Hektar großen Gelände der DMI sind beeindruckend. Neben den Unterkünften für die Mädchen, einem Schwesternhaus, vermieteten Apar-

tements und einer Vorschule ist das jüngste und größte Gebäude jetzt das „Georg Potschka Training Centre“. Benannt nach dem früheren Generalsekretär der DESWOS, dem Ausbildungschancen und -möglichkeiten für junge Menschen sehr am Herzen lagen, haben die DMI-Schwestern in gut einjähriger Bauzeit ein multifunktionales Ausbildungszentrum bauen lassen. „Es war ein harter Kampf“, lässt Schwester Viji, die Missionsdirektorin, die Ereignisse für uns Revue passieren. „Wir mussten zweimal den Bauunternehmer wechseln und am Ende haben wir die einfacheren Maurerarbeiten mit eigenen Leuten zu Ende gebracht.“ Da der Einweihungstermin gesetzt war, schafften die Bauarbeiter und Bauarbeiterinnen die Fertigstellung sozusagen just-in-time. Es roch noch nach

Weiter auf Seite 6 ➔



50 Absolventinnen der Abschlussklasse singen vom 1. Stock des neuen Ausbildungszentrums ein Lied zum Abschied...

➔ Fortsetzung von Seite 5

Mörtel und Farbe – aber alles war parat.

Es war ein bewegender Moment, als wir mit Schwester Viji und ihren Mitschwestern der DMI, allen Mädchen, Lehrerinnen, Betreuern und Mitarbeitern über das Gelände zum Ausbildungszentrum zogen und die Namenstafel aus Messing enthüllten. Das Zentrum wird jährlich mehr als 50 Auszubildende aus Dar-es-Salam und anderen Orten Tansanias aufnehmen. Es sind durchweg Mädchen aus schwierigen Familienverhältnissen dort. Viele von ihnen wurden gegen eine Geldzahlung an die Familie nach Dar-es-Salam geschleust, um dort in Haushalten und bei ausbeuterischen Leuten zu arbeiten. Sie werden dabei nicht nur um ihren Lohn gebracht, sondern auch um ihre Kindheit und Jugend betrogen. Der Missbrauch ihrer Unerfahrenheit zeigt sich nicht nur in der Ausbeutung, es gibt für viele auch sexuelle Gewalterfahrungen und eine unausweichliche schwere Traumatisierung.

**Mütterliche Fürsorge für traumatisierte Mädchen**

„Meine Tante hat meinen Eltern versprochen, dass sie mich in Dar-es-Salam in die Schule schickt“, sagt eines der Mädchen in einem kleinen Theaterstück. „Aber sie hat mich bei einer Familie als Hausmädchen abgegeben und ich habe weder Lohn bekommen noch durfte ich in die Schule gehen. Meine Tante hat sich nicht mehr um mich gekümmert, nur das Geld hat sie kassiert. Die Frauen von der Selbsthilfegruppe der DMI haben mich auf der Straße aufgelesen.“ Die Schicksale ähneln sich. Man darf aber vermuten, dass die Mädchen nicht alles vortragen, was ihnen widerfahren ist. Die Theaterszenen sind ein Weg, um überhaupt solche Geschehnisse zur Sprache zu bringen. Neben der verständlichen Angst, Unsägliches aus der privaten Sphäre zu offenbaren, gibt es auch ein gesellschaftliches Tabu. Über Missbrauch herrscht Schweigen.

Für die Aufnahme der Mädchen ist Mama Ngolle zuständig. Sie ist die warmherzige Verkörperung, besser gesagt, eine Seele von Mutter, mit einer Ausstrahlung, die bei den Mädchen Vertrauen schafft. Das ist wichtig nach den vielen Enttäuschungen und bedrückenden Erfahrungen. Sie



...und verabschieden anschließend die Gäste aus Deutschland – auf Deutsch.

ist ausgebildete Sozialberaterin und selbst Mutter von vier erwachsenen Kindern.

„In den ersten Tagen hier sind die Mädchen sehr verschlossen, sitzen mit starren Gesichtern. Manche weinen, manche sind aggressiv. Sie kommen alle ja aus verschiedenen Gegenden Tansanias, aus sehr unterschiedlichen Familien, mit anderen Gebräuchen und Sitten. Und sie haben bittere Erfahrungen gemacht. Ich bin der erste Kontakt für sie, berate in Gruppen oder die Mädchen auch einzeln. Nach etwa drei Monaten sind die Mädchen wie ausgewechselt, sie haben Freundschaften geschlossen, kennen den Tageslauf und die Dinge, die ihnen Spaß machen.“ Dann wird Mama Ngolle etwas wehmütig. „Und mich nennen sie dann Bibi, ihre Großmutter. Das macht mich stolz, es belohnt mich für alles, was ich hier tue. Wenn nach einem Jahr ein Kurs zu Ende ist, sind meine Mädchen so

stolz auf das Erlernte. Sie kamen mit nichts – und jetzt können sie schneiden und bätischen, kennen die Arbeit mit einem Computer, können Kochen und tolle Frisuren machen. Aber am letzten Tag müssen die Mädchen wieder weinen, wie am ersten. So groß ist unser aller Abschiedsschmerz.“

**Mit Zuversicht und Lebensfreude in die Zukunft**

„Fully human & fully alive“ – sehr menschlich und sehr lebendig – steht unten auf den Kangas, den selbstgenähten bunten Wickelröcken der Mädchen. Es ist das Motto des gerade abgeschlossenen Ausbildungskurses. Die Mädchen verlassen das Ausbildungszentrum mit kleinen und großen Geschenken und sie gehen aus der Obhut der Schwestern der DMI mit neuen menschlichen Werten und tatsächlich quicklebendig in Erwartung ihrer neuen Zukunft. ■

**Mit ausgemusterten Laptops helfen! Sachspenden-Aufruf für Ausbildungsprojekte in Tansania und im Südsudan**

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. führt mit den DMI in Dar-es-Salam ein Ausbildungsprogramm handwerklicher und technischer Berufe für junge Mädchen durch. Das Ausbildungszentrum in Tansania ist gerade fertiggestellt worden. Mit Laptops könnten die Mädchen flexibler in ihren Räumen und auf dem ganzen Campus arbeiten.

Können Sie mit ausgemusterten Geräten helfen? Es gibt für Gebrauchtgeräte keine Zollprobleme und es wäre der DESWOS auch möglich, Sachspendenquittungen auszustellen. ■

**Ihr Ansprechpartner: Werner Wilkens**

Tel.: 0221/5798960  
E-Mail: werner.wilkens@deswos.de

**Technisches Wissen für Immobilienmakler**

19. April 2016, Bochum

Makler können gegenüber ihren Kunden mit Antworten zu bautechnischen Fragen punkten und die eigene Kompetenz unterstreichen. Dazu ist aber entsprechendes Wissen notwendig, ohne selbst zum Techniker werden zu müssen. In diesem Seminar werden die Teilnehmer zu den wesentlichen technischen Alltagsfragen Antworten erhalten und sind damit bestens für anstehende Gespräche mit ihren Kunden gerüstet.

**Weitere Infos:** EBZ, Franziska Jellema, Telefon: 0234/9447582, E-Mail: f.jellema@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

**Mietrechtliche Grundlagen für Neu- und Quereinsteiger**

20. April 2016, Lübeck

In diesem Seminar werden die Grundlagen des Mietrechts nach der Mietrechtsänderung sowie der Mietrechtsnovellierung erörtert. Das Zustandekommen des Mietverhältnisses, der Mietgebrauch und die aktuelle Rechtsprechung zum Thema Schönheitsreparaturen sind nur einige Themen. Auch auf die Beendigung des Mietverhältnisses sowie Kündigungsschutzvorschriften wird besonders eingegangen.

**Weitere Infos:** VNW, Andrea Schwach, Telefon: 040/52011224, E-Mail: schwach@vnw.de, Internet: www.vnw.de

**Die Vergaberechtsreform**

21. April 2016, Berlin

Das nationale Vergaberecht bekommt ein neues Gesicht. Der deutsche Gesetzgeber hat mit dem Gesetz zur Modernisierung des Vergaberechts ein vollständig überarbeitetes Regelwerk für die Vergabe öffentlicher Aufträge und Konzessionen auf den Weg gebracht. Die Teilnehmer lernen die Neuerungen aus der Vergaberechtsreform kennen.

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

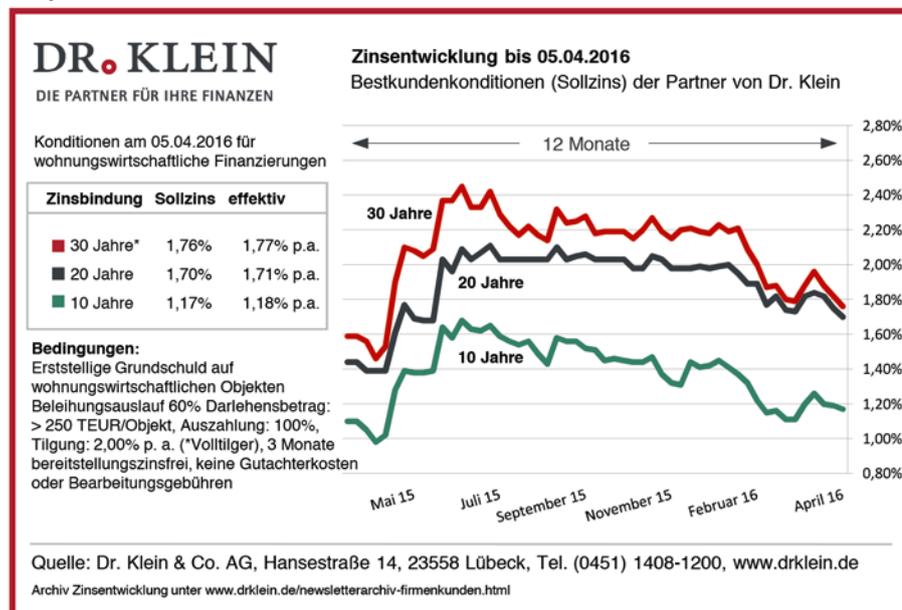
## PERSÖNLICHES

**Manfred Lork**, Geschäftsführer der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, beging am 1. April 2016 sein 25-jähriges Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag und Gastmitglied im Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung.

**Thomas Wolf**, Vorstandsmitglied des Bau- und Wohnungsverein Stuttgart, feierte am 1. April 2016 seinen 60. Geburtstag. Er ist Mitglied im GdW-Verbandsrat und in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft.

**Reiner Kuklinski**, Geschäftsführer der VOLKSWOHNUNG GmbH, feierte am 5. April 2016 seinen 65. 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 1.1.2016.  
www.mediacenter.haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt 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.



Foto: Müller-Naumann

Quartiersergänzung durch straßenbegleitende Wohnbebauung

## Deutscher Bauherrenpreis für vielfältige Grundrisslösungen

Mit einer straßenbegleitenden Wohnbebauung hat die kommunale Wohnungsbau-Gesellschaft GWG in der Bad Schachener Straße in München gemeinsam mit Florian Krieger Architektur und Städtebau GmbH eine Zeilenbausiedlung durch neue Wohnformen räumlich gefasst, sodass

gemeinschaftliche Höfe mit guten Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet werden konnten. Gestaffelte Kubaturen haben den technischen Aufwand für den Lärmschutz niedrig gehalten und vielfältige Grundrisslösungen für das Zusammenleben von Alt und Jung ermöglicht. (hun/burk) ■



Foto: Tina Merkau

Preisträger aus München mit Vertretern der Auslober und Unterstützer bei der Preisverleihung.

## Recht so

### Anforderungen an ein vorprozessuales Sachverständigengutachten bei Mieterhöhung

Mit Urteil vom 3. Februar 2016 (Az.: VIII ZR 69/15) hat der Bundesgerichtshof (BGH) seine bisherige Rechtsprechung zu den Anforderungen an ein vorprozessuales Sachverständigengutachten im Mieterhöhungsverlangen im Wesentlichen bestätigt. Im Falle der Befolgung eines Sachverständigengutachtens ist – so der BGH – der Pflicht des Vermieters zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über die Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. Der Sachverständige müsse somit eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen. Etwaige kleinere Mängel des Gutachtens führen nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens aus formellen Gründen. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Ein vorprozessuales Sachverständigengutachten ist ein Parteigutachten (vergleiche auch Börstinghaus in jurisPR-BGHZivilR 6/2016, Anmerkung 1). Die Kosten trägt der Auftraggeber – hier der Vermieter. Das vorprozessuale Gutachten soll dem Mieter ermöglichen, die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens zu überprüfen. Neben dem Mietspiegel, der Auskunft aus einer Mietdatenbank und den sogenannten ‚drei Vergleichswohnungen‘ kann also ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens herangezogen werden, vergleiche § 558a Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Sind diese formellen Anforderungen erfüllt und haben Mieter (materielle) Zweifel an dem Gutachten so dürfte ein entsprechendes vorprozessuales ‚Gegengutachten‘ wenig nützen. Entscheidend wäre dann ein gerichtliches Gutachten, das dann die Partei zu zahlen hat, die in dem Verfahren unterliegt.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 31

Prozent der Unternehmen in Deutschland, die über einen Internetzugang verfügen, setzten 2015 Social Media wie beispielsweise soziale Netzwerke ein, um mit Kunden und Geschäftspartnern zu kommunizieren oder interne Abläufe zu koordinieren. 2015 nutzten insgesamt 26 Prozent der Unternehmen soziale Netzwerke wie Facebook, Xing oder LinkedIn. Große Unternehmen mit 250 und mehr Beschäftigten waren dabei häufiger in solchen Netzwerken aktiv (57 Prozent) als Kleinstunternehmen mit weniger als zehn Beschäftigten (25 Prozent). Multimedia-Portale wurden allgemein deutlich seltener als soziale Netzwerke genutzt (neun Prozent), Weblogs oder Mikroblogging-Dienste verwendeten sogar nur vier Prozent. Der Großteil der Unternehmen setzte Social Media mit dem Ziel ein, seine Produkte darzustellen oder das Unternehmensprofil zu gestalten (70 Prozent). Viele Unternehmen arbeiteten zudem mit Social Media, um neues Personal zu gewinnen (45 Prozent) oder um Kundenanfragen und -kritik zu erhalten und zu beantworten (43 Prozent). ■

Matr.Nr. 06505-5420