

## Inhalt

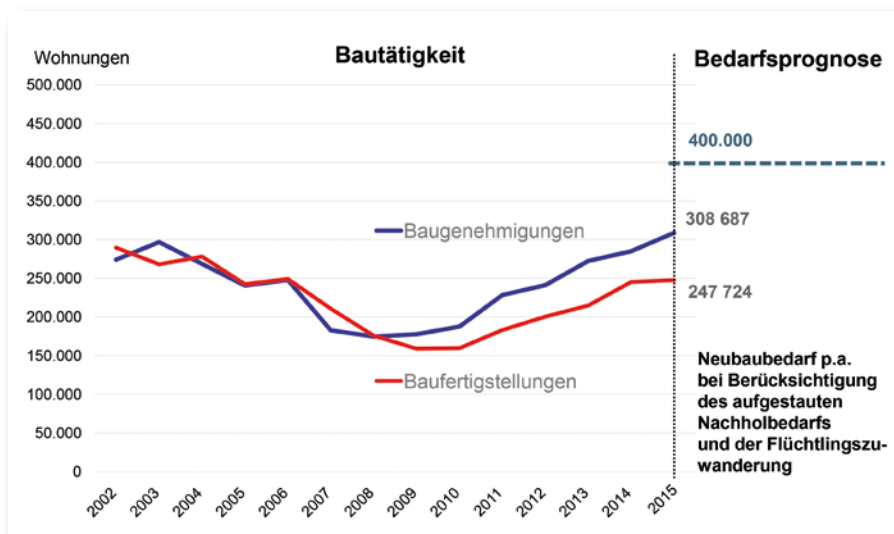
**3 Ressourceneffizienz:** Ein EU-Projekt erforscht Potenziale kreislaufgerechter Lösungen für den Immobiliensektor, um einen Materialpass für Gebäude zu entwickeln.

**3 Umfrage:** Um die Energieeffizienz von Gebäuden zu optimieren, sind attraktivere Förderangebote notwendig. Das bestätigt eine Befragung zur Energiewende.

**6 Personalentwicklung:** Die Wohnungswirtschaft im Südwesten kooperiert im Bereich der Bildungsinfrastruktur ab sofort mit dem Europäischen Bildungszentrum EBZ.

## Neubau: Wie viele Wohnungen werden gebaut? Wo werden mehr Wohnungen gebraucht?

Berlin – Im Jahr 2015 haben die im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW organisierten Unternehmen 17.382 Wohnungen fertig gestellt. Das waren 18 Prozent mehr als im Vorjahr. Die GdW-Unternehmen haben damit bundesweit ein Drittel aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2016 planen die GdW-Unternehmen sogar den Neubau von rund 23.341 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit 15 Jahren und ein Plus von 34,2 Prozent. Das gab GdW-Präsident Axel Gedaschko bei der Präsentation der Jahresbilanz seines Verbandes Anfang Juli 2016 bekannt.



Die Zahl der Baugenehmigungen steigt seit einigen Jahren, doch die Anzahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen bleibt deutlich dahinter zurück.

„Im Jahr 2015 lagen die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus bei den GdW-Unternehmen in den Verdichtungsräumen Berlin, Hamburg, Stuttgart, München und Köln. Aber auch Frankfurt, Düsseldorf, Gelsenkirchen, der Kreis Ludwigsburg, Bremen und Lübeck gehören zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzen. Allein in diesen Schwerpunktregionen entstand mehr als die Hälfte aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten“, erläuterte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Und dennoch: Selbst wenn die GdW-Unternehmen noch mehr bauen – den mittlerweile aufgelaufenen Nachholbedarf von rund 800.000 Wohnungen, der vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft, kann man so nicht decken. „Hohe Baukosten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen um die Verbreiterung des Mietspiegels und ein Absenken der Modernisierungsumlage führen dazu,

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Zuwanderung nach Deutschland erreicht Höchststand

Im Jahr 2015 sind nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes insgesamt 2.137.000 Personen nach Deutschland zugezogen und damit 672.000 mehr als 2014. Der Wanderungsüberschuss von 1.139.000 Personen aus der Bilanzierung der Zu- und Fortzüge erreichte damit einen neuen Höchststand seit Bestehen der Bundesrepublik. (wi)

### Reichste Länder beherbergen nur neun Prozent aller Flüchtlinge

In den sechs wohlhabendsten Volkswirtschaften der Welt leben laut der Hilfsorganisation Oxfam nur 2,1 Millionen Flüchtlinge. Wie das europäische Nachrichtenportal EurActiv am 19. Juli 2016 berichtete, produzieren Frankreich, Deutschland, Großbritannien, die Vereinigten Staaten, China und Japan mehr als 50 Prozent der Weltwirtschaftsleistung, beherbergen aber nur neun Prozent aller Flüchtlinge weltweit. (wi)

### Mehr Wohnungen genehmigt

Im Zeitraum Januar bis Mai 2016 wurden in Deutschland 148.400 Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt und damit 30,6 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, hatte es eine höhere Zahl in den ersten fünf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 2000 gegeben. Für den Bau der benötigten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr reicht das jedoch nicht aus, erklärte die Wohnungswirtschaft dazu. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

dass der Wohnungsbau nicht ausreichend an Fahrt aufnimmt“, so der GdW-Chef. Hinzu kommt, dass Unternehmer heute viel mehr Geld in die Hand nehmen müssen, um auf die gleiche Anzahl von neuen Wohnungen zu kommen, als noch vor 15 Jahren. Das bedeutet: Mehr Investitionen allein führen noch nicht zu ausreichend bezahlbarem Wohnraum.

**Baugenehmigungen gestiegen – Baufertigstellungen deutlich dahinter**

Im Jahr 2015 wurde in Deutschland der Bau von 309.000 Wohnungen genehmigt. Die Baugenehmigungen sind damit um 8,4 Prozent gestiegen. Damit hat sich der positive Trend des Jahres 2014 erfreulicherweise gefestigt. Das Plus gegenüber 2013 betrug damals 5,4 Prozent. Seit Jahresanfang 2016 ist die Zahl der Baugenehmigungen sehr viel deutlicher angestiegen. Von Januar bis April wurden gegenüber dem Vergleichszeitraum vor einem Jahr 31,2 Prozent mehr Wohnungen auf den Weg gebracht als im Vorjahr. Ein Teil dieses Anstiegs in diesem und am Ende des vergangenen Jahres ist allerdings durch Vorzieheffekte zu erklären. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine schnelle Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von sieben Prozent verursacht. Die vorgezogenen Baugenehmigungen dürften im weiteren Jahresverlauf zu einem vorübergehenden Absinken der Baugenehmigungen führen. Besonders auffällig: Gerade in wichtigen Ballungsregionen gehen die Baugenehmigungszahlen derzeit schon wieder massiv zurück. So hat sich beispielsweise in Frankfurt und München die Zahl der Baugenehmigungen im ersten Quartal 2016 im Vergleich zum vierten Quartal 2015 fast halbiert. Abgeschwächt ist die gleiche Tendenz auch in Berlin, Hamburg und Köln zu beobachten.

Ein Blick auf die tatsächlich fertig gestellten Wohnungen zeigt: Mit rund 247.700 Wohnungen blieb die Zahl der Fertigstellungen deutlich hinter den Erwartungen zurück. Schätzungen aus dem letzten Jahr hatten auf mindestens 260.000 neue Wohnungen gehofft. Die Fertigstellungen im Mehrfamilienhausbau sind dabei zwar um vier Prozent angestiegen. Allerdings nahm hier das Segment der Eigentumswohnungen mit einem Plus von 5,4 Prozent stärker zu als der reine Mietwohnungsbau, wo das Plus bei 2,4 Prozent lag. Der magere Anstieg von insgesamt nur 2.400 Wohnungen mehr als im Vorjahr zeigt, dass der Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichend in Schwung kommt.

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2012	12.110	10.471	1.639
2013	13.036	11.231	1.805
2014	14.729	12.025	2.704
2015	17.382	13.386	3.996
2016	23.341	17.837	5.504

Baufertigstellungen bei den GdW-Unternehmen (in Wohneinheiten)

„Die Bilanz beim Wohnungsbau ist ernüchternd“, erklärte Gedaschko. Das Ziel, den Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen jährlich insbesondere in den Ballungsräumen zu decken, rückt so in immer weitere Ferne. Statt den Neubaumotor endlich anzuwerfen, sorgt die Politik mit einer immer weiter steigenden Auflagenflut und fehlenden Anreizen für den Wohnungsbau dafür, dass die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen schon wieder deutlich abebbt“, so Gedaschko. „So kann es nicht weitergehen. Alle von der Baukosten-senkungskommission bereits identifizierten Maßnahmen müssen jetzt dringender denn je umgesetzt werden, damit der Wohnungsbau wieder für alle bezahlbar wird“, forderte Gedaschko. Seit dem Jahr 2000 ist der Neubau von Mehrfamilienhäusern in Deutschland um rund 60 Prozent teurer geworden, wie neue Analysen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE Kiel) zeigen. Zusätzlich bremst die Politik den Neubau mit Eingriffen ins Mietrecht und immer neuen Verschärfungen der Energieeinsparvorgaben aus.

Zwar steigen die Baugenehmigungszahlen seit einigen Jahren, aber gleichzeitig wächst der Bauüberhang. Das heißt, immer weniger Wohnungen werden zügig fertig gestellt – die meisten davon auch noch im hochpreisigen Segment. Grund für die mangelnden Fertigstellungen seien auch zunehmende Streitigkeiten im Planungsprozess, die den Neubau verzögern, so der GdW-Chef. „Bauherren haben es hier immer häufiger mit dem sogenannten ‚Nimby‘-Trend zu tun. Nach dem Motto

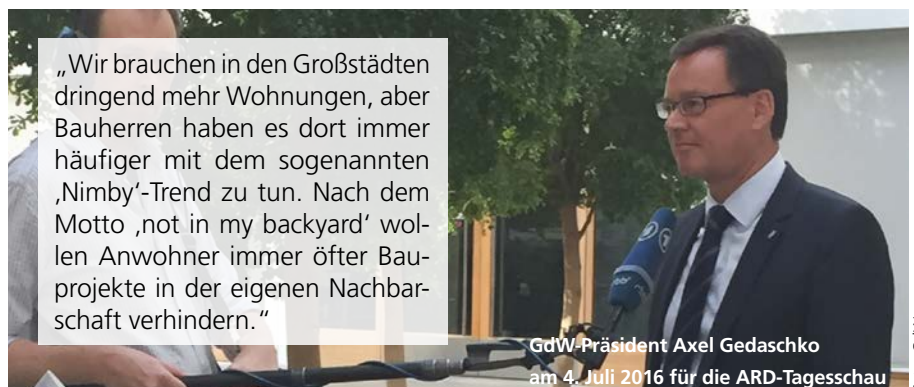
„not in my backyard“ wollen Anwohner immer öfter Bauprojekte in der eigenen Nachbarschaft verhindern“, so Gedaschko.

„Dringender denn je braucht der Wohnungsbau jetzt wirksame Anreize“, forderte der GdW-Präsident. 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 sei zudem eine Erhöhung der linearen Abschreibung für Abnutzung (AfA) von zwei auf mindestens drei Prozent notwendig. Um den Wohnungsbau wirklich anzukurbeln, die erst kürzlich beerdigte Sonderabschreibung für den Wohnungsbau – sowie zusätzlich eine gleichwertige Investitionszulage dringend notwendig gewesen. Die Tatsache, dass sich die Koalitionspartner hier nicht einigen konnten, stelle ein weiteres unnötiges Hindernis für den Wohnungsneubau dar.

Konkret müssten in Deutschland bis zum Jahr 2020 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden. Davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment. Angesichts der im Jahr 2015 fertiggestellten rund 250.000 Wohnungen gibt es also derzeit jährlich immer noch 150.000 Wohnungen zu wenig. (burk/schi) ■

➔ Lesen Sie in der kommenden Woche mehr zu Sozialwohnungen und Zuwanderung. Die ausführliche Jahresbilanz: <http://goo.gl/Xn8N1z>

ZITAT DER WOCHE



„Wir brauchen in den Großstädten dringend mehr Wohnungen, aber Bauherren haben es dort immer häufiger mit dem sogenannten ‚Nimby‘-Trend zu tun. Nach dem Motto ‚not in my backyard‘ wollen Anwohner immer öfter Bauprojekte in der eigenen Nachbarschaft verhindern.“

GdW-Präsident Axel Gedaschko am 4. Juli 2016 für die ARD-Tagesschau

Foto: GdW

## GreenTec Awards 2017: Noch bis 1. August Früh-Bewerber-Rabatt sichern!

Berlin – Wer bis zum 1. August 2016 seine Bewerbung bei den GreenTec Awards 2017 einreicht, wird belohnt: „Early Birds“ bekommen einen 50-Prozent-Rabatt auf die Teilnahmegebühr. Von Wohnungsunternehmen über Start-ups bis zum Global Player, vom Ehrenamt bis zum wissenschaftlichen Forschungsprojekt können wieder alle ihre nachhaltigen und innovativen Ideen, Konzepte, Produkte oder Dienstleistungen einreichen, deren Ziel die Schonung von Umwelt und Ressourcen ist.



Foto: GreenTec Awards

Die Trophäe der GreenTec Awards

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, ist zum mittlerweile dritten Mal Jury-Mit-

glied und Pate der Wettbewerbs-Kategorie Bauen und Wohnen. Die GreenTec Awards sind Europas größter Umwelt- und Wirtschaftspreis. Mit der Unterstützung der Hauptmedienpartner ProSieben, WirtschaftsWoche, Frankfurter Allgemeine Zeitung und NewsGreen werden innovative Projekte und Produkte ausgezeichnet, die Maßstäbe in Sachen Umwelttechnologie und -schutz setzen sowie einen ökologischen Lebensstil fördern. Die Bewerbungsunterlagen stehen zum Download unter [www.greentec-awards.com](http://www.greentec-awards.com) zur

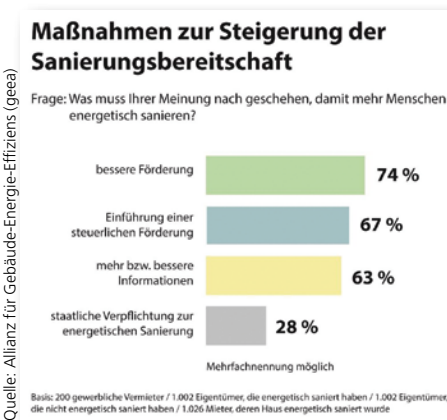
Verfügung. Bewerbungsfrist ist der 15. September 2015. Es wird eine Bearbeitungsgebühr von 200 Euro berechnet. Die Early Bird Bewerbungsphase endet am 1. August. Als Early Bird Bewerber werden 50 Prozent der Bearbeitungsgebühr erlassen und Bewerber erhalten einen Beitrag im Nachrichtenportal NewsGreen geschenkt. Die Jury und ein Online-Voting bestimmen die Gewinner. (bühlschi) ■

➔ Alle Infos finden Sie unter [www.greentec-awards.com](http://www.greentec-awards.com)

## ENERGIE

## Umfrage: Energetische Sanierung wichtig für erfolgreiche Energiewende

Berlin – Die Energiewende wird nur mit energieeffizienteren Gebäuden erfolgreich sein – diese Tatsache ist in breiten Teilen der Bevölkerung mittlerweile fest verankert. Das ist das Ergebnis einer Umfrage, die das Institut TNS Emnid im Auftrag der Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz (geea) zu verschiedenen Aspekten der energetischen Sanierung durchgeführt hat. Befragt wurden über 3.000 Wohnungs- oder Hauseigentümer sowie Mieter und Vermieter.



Über drei Viertel der Befragten halten die energetische Gebäudesanierung für wichtig oder sehr wichtig für das Gelingen der Energiewende. Dies gilt sowohl für Personen, die bereits energetisch saniert haben, als auch für Personen, die noch keine entsprechenden Maßnahmen an ihrem Haus durchgeführt haben.

### Marktanreize statt Verpflichtungen

Über 70 Prozent glauben, dass eine bessere Förderung von besonderer Bedeutung dafür ist, um zukünftig mehr Menschen für eine energetische Sanierung zu motivieren.

Eine große Mehrheit der Befragten spricht sich in diesem Zusammenhang auch für steuerliche Fördermaßnahmen aus. Staatliche Verpflichtungen zur Sanierung landeten dagegen in allen Gruppen auf dem letzten Platz. Dies stützt die These der geea, dass starre Vorgaben eher zu weniger als zu mehr Sanierungen führen würden. Wichtig ist aus Sicht der geea, effektive Anreize zu setzen und Freiheit in der Umsetzung zu gewähren, das gilt auch für die Wahl der eingesetzten Technologien. (brülschi) ■

➔ Die Umfrageergebnisse: <http://goo.gl/ECdHh2>

## VERANSTALTUNG

8. September 2016, Osnabrück

## „Klimaverträglich konsumieren im Quartier“ – Fachtagung beleuchtet Energieeffizienz, Sharing und Partizipation

Das Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt veranstaltet am 8. September 2016 in Osnabrück die Fachtagung „Klimaverträglich konsumieren im Quartier – Energieeffizienz, Sharing und Partizipation als Strategien nachhaltiger Quartiersentwicklung“. Die Veranstaltung richtet sich an Vertreterinnen und Vertreter aus Stadtver-

waltungen, Wohnungswirtschaft, Wissenschaft, Praxis und Zivilgesellschaft. Sie steht im Zusammenhang mit dem Modellprojekt der Deutschen Bundesstiftung Umwelt „Energieeffizienz und Wohnungswirtschaft – Erprobung von Umweltkommunikationskonzepten zum energieeffizienten Bewohnerverhalten in Bestandssiedlungen in Erfurt und Kassel (EnWoKom)“, das seit 2013 vom

ISP durchgeführt wird. Die Tagung greift zugleich neuere Trends und Fachdiskussionen im Bereich der Share Economy, nachhaltiger Lebensstile und der energetischen Quartiersentwicklung auf. (sinnlöbschi) ■

➔ Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/Zw6de5>

## Globale Koalition der Städte im Kampf gegen den Klimawandel

**Brüssel – Die beiden weltweit wichtigsten von Städten initiierten Klimaschutz- und Energieinitiativen, der EU-Bürgermeisterkonvent und der „Compact of Mayors“, haben am 22. Juni 2016 die Gründung einer neuen globalen Initiative von Städten und Kommunalverwaltungen zur Bekämpfung des Klimawandels bekannt gegeben. Damit werden die Verpflichtungen von über 7.100 Städten in 119 Ländern und auf sechs Kontinenten zusammengefasst, die über 600 Millionen Einwohner und damit über acht Prozent der Weltbevölkerung repräsentieren.**

Foto: European Union 2015 - EC, Photo Jacquesmart, Jennifer



EU-Digitalkommissar Günther Oettinger bei einer Veranstaltung des Konvents der Bürgermeister

Die neue Initiative bietet eine gemeinsame Plattform für die relevanten Daten über Maßnahmen der Städte im Bereich Energie und Klima, die derzeit noch an die Plattformen des EU-Konvents und des „Compact of Mayors“ übermittelt werden (CDP Cities and Carbon Climate Registry). Über die neue Website des globalen Bürgermeisterkonvents, die ab Januar 2017 zur Verfügung stehen soll, wird es dann möglich sein, die Erfolge der Städte öffentlich zugänglich zu machen und weltweit miteinander zu vergleichen. Beide Initiativen haben die beteiligten Kommunalverwaltungen ermutigt, ehrgeizige Klimaziele festzulegen, ehrgeizige Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele zu treffen und ihre Erfolge öffentlich und transparent zu messen.

Der neue globale Bürgermeisterkonvent für Klima und Energie wird als weltweit größter Zusammenschluss von Bürgermeistern freiwillige Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und den Übergang zu einer Wirtschaft mit geringen CO<sub>2</sub>-Emissionen propagieren und unterstützen. Der Bürgermeisterkonvent wurde im Jahr 2008 nach der Annahme des EU-Klima- und Energiepakets 2020 ins Leben gerufen. Durch die Koordinierung der Anstrengungen von über 6800 Städten in 58 Ländern ermöglicht der globale Bürgermeisterkonvent für Klima und Energie eine bessere Zusammenarbeit zwischen Städten auf der ganzen Welt. Die Aktionspläne des Konvents erreichen ein Investitionsvolumen von über 110 Milliarden Euro. Der EU-Bürgermeisterkonvent wird von der Europäischen Kommission finanziert und derzeit von mehreren Organisationen gemeinsam verwaltet: vom Rat der Gemeinden und Regionen Europas (Council of European Municipalities and Regions – CEMR), von der Climate Alliance, Energy Cities, Eurocities und vom Europäischen Verband der Agenturen und Regionen für Energie und Umwelt.

Der „Compact of Mayors“ ist eine globale Koalition von Bürgermeistern und Vertretern von Städten, die sich zur Verringerung der Treibhausgasemissionen auf lokaler

Ebene, zur Stärkung der Widerstandsfähigkeit gegen Klimaänderungen und zu einer transparenten Darstellung ihrer Erfolge verpflichtet haben. Der „Compact of Mayors“ wurde im September 2014 durch den UN-Generalsekretär Ban Ki-moon, den UN-Sondergesandten für Städte und Klimawandel, Michael R. Bloomberg, und Bürgermeister der globalen Städtenetzwerke C40, ICLEI – Local Governments for Sustainability (ICLEI) und United Cities and Local Governments (UCLG) gegründet. Er wird ferner unterstützt durch UN-Habitat, die zentrale Organisation der UN für Siedlungsfragen.

Diese globale Initiative lokaler politischer Entscheidungsträger kann einen starken Einfluss auf die Ausgestaltung künftiger Klimapolitik nehmen. In Deutschland beteiligen sich derzeit folgende sechs Städte an der Initiative: Berlin, Freiburg, Heidelberg, Magdeburg, Mannheim und Nürnberg. Es wird empfohlen, die klimapolitischen Empfehlungen der deutschen Partnerstädte des „Compact of Mayors“ mit Blick auf wohnungswirtschaftliche Interessen zu prüfen.

(öne/schi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter [www.konventderbuergermeister.eu](http://www.konventderbuergermeister.eu) und [www.compactofmayors.org](http://www.compactofmayors.org)

## Materialpass für Gebäude: EU-Projekt erforscht kreislaufgerechte Lösungen für den Immobiliensektor

**Brüssel – 16 internationale Unternehmen und Forschungseinrichtungen haben sich in einem EU-Forschungsprojekt zusammengeschlossen, um unter anderem einen Materialpass für Gebäude zu entwickeln und zu erproben. Mit dem sogenannten BAMB-Projekt (Buildings As Material Banks – Gebäude als Materialbanken) soll ein Systemwechsel im Gebäudebereich bewirkt werden, indem nachhaltige, kreislaufgerechte Lösungen geschaffen werden.**

Das Projektbündnis sieht einen Bedarf für eine Bewegung des Immobiliensektors hin zur Kreislaufwirtschaft, um den Umwelteinfluss von Baumaterialien sowie Engpässe an natürlichen Ressourcen zu beschränken. Durch Design und kreisförmige Wertschöpfungsketten könnten Materialien ihren Wert erhalten. Der Sektor würde weniger Abfälle erzeugen und geringere Mengen an neuen Rohstoffen benötigen. So könnten Gebäude zu „Materialbanken oder -speichern“ umfunktioniert werden. Das BAMB-Projekt wurde 2015 gestartet und soll drei Jahre durch das EU-Förder-

programm für Forschung und Innovation „Horizont 2020“ finanziert werden. Das Forschungsprojekt ist in zwei Teile gegliedert: Zum einen sieht es den Aufbau einer BIM-fähigen Systematik (Building-Information-Modeling – Gebäudeinformationsmodell) und einer Datenbank für den elektronischen Materialpass vor. Zum anderen sollen Baukonstruktionen mit wiederverwertbaren Materialien entwickelt werden. In den Materialpässen werden alle verbauten Stoffe elektronisch dokumentiert, so dass sie später in BIM-Systeme integrierbar sind. Dabei wird festgehalten, ob

diese frei von Schadstoffen sind und ob sie sich nachnutzen oder stofflich recyceln lassen. Im Rahmen des BAMB-Projekts wird an der Entwicklung und Umsetzung von folgenden Werkzeugen gearbeitet: Materialpässe, reversibles Gebäudedesign, neue Wirtschaftsmodelle, Politikansätze und Normungsvorschläge, Management und Entscheidungsprozesse sowie Studien und Pilotprojekte.

(öne/schi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/L7ZQiG> – sowie in englischer Sprache unter [www.bamb2020.eu](http://www.bamb2020.eu)

## Verbandstag der sächsischen Wohnungswirtschaft im Zeichen von Digitalisierung und Schwarmverhalten

**Radebeul – Gemeinsam haben der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw) Sachsen und der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) am 6. Juli 2016 ihren Verbandstag in Radebeul bei Dresden gefeiert. Die Veranstalter konnten über 200 Mitglieder und Gäste begrüßen. Digitale und demografische Schwerpunktthemen bestimmten die Veranstaltung.**

**Rainer Seifert**, Verbandsdirektor des vdw, und der Verbandsausschussvorsitzende **Andreas Huth** gaben zunächst einen Rück- und Ausblick auf die Verbandsarbeit. Seifert würdigte dabei die Arbeit der Fachausschüsse und berichtete über den Erfolg der vdw-Imagekampagne „Wir geben Städten Gesicht & Seele“. Diese wurde inzwischen nicht nur von vielen Mitgliedsunternehmen in Sachsen, sondern auch von der Wohnungswirtschaft in Thüringen übernommen. Ein deutliches Zeichen der Anerkennung, auf das der Verband sehr stolz ist.

### Neues Format: „Mitteldeutschen Software & Immobilien Conference“

Die gute Zusammenarbeit mit anderen Verbänden der Wohnungswirtschaft und Immobilienbranche zeige sich auch am Beispiel der ersten „Mitteldeutschen Software & Immobilien Conference (SICm16)“. Die vom vdw Sachsen initiierte Veranstaltung ermöglicht es am 19. Oktober 2016 in Leipzig in einer bisher einmaligen Form Nutzern und Anbietern von spezifischen EDV-Programmen, drängende Probleme und Fragen zu klären. Alltägliche Herausforderungen wie mobile Lösungen, Schnittstellen, vernetztes Wohnen, Servicelevel, Controlling oder die Software-Umstellung werden hier praxisnah angesprochen und präsentiert.

Der Verbandsausschussvorsitzende **Andreas Huth** informierte in seinem Beitrag unter anderem über die sehr gute Resonanz der drei regionalen Erfahrungsaustausche des vdw Sachsen, die nach längerer Pause in diesem Jahr in Leipzig, Bautzen und Zwickau stattfanden. Im kommenden Jahr soll es eine Neuauflage geben. Huth ging auch auf die nach wie vor sehr stabile wirtschaftliche Lage des Verbandes ein, der trotz zusätzlicher Investitionen, etwa in die Imagekampagne, einen Überschuss erzielte. Zudem erhielten alle Verbandsmitglieder eine Neufassung der aktuell in Überarbeitung befindlichen Verbandsatzung. Diese wird klarer gefasst und an Entwicklungen beispielsweise aus dem Bereich der Digitalisierung angepasst. Über die neue Satzung wird am 24. November 2016 bei einem außerordentlichen Verbandstag im erzgebirgischen Oberwiesenthal abgestimmt. Bis zum Herbst können alle Mitglieder sich intensiv mit dem Entwurf befassen und ihre Anmerkungen und eventuellen Änderungswünsche dem vdw Sachsen übermitteln.



GdW-Präsident Axel Gedaschko



vdw-Direktor Rainer Seifert



VSWG-Vorstandsmitglied Dr. Axel Viehweger

### „Schwarmverhalten in Sachsen“

Bereits vor der Mitgliederversammlung des VSWG am frühen Nachmittag hatten Mitglieder und Gäste Gelegenheit, im Foyer des Hotels Aussteller zu besuchen. Ein Schwerpunktthema im Vorstandsbericht von VSWG-Vorstandsmitglied **Dr. Axel Viehweger** war die Polarität der Vermietungssituation im Verbandsgebiet. Da sind einerseits die neubauaktiven Städte Chemnitz, Leipzig und Dresden und andererseits die großen und kleinen ausblutenden Städte und Gemeinden, in denen Leerstand ein mit dem Bevölkerungsschwund einhergehender Vorgang bleibt. Untersucht wird die „Bevölkerungsumverteilung“ Sachsens und deren Auswirkungen in der aktuellen empirischen Studie „Schwarmverhalten in Sachsen“, die gemeinsam von den Verbänden und

der Sächsischen Aufbaubank beauftragt wurde: Sachsens Bevölkerungszahl sinkt, gleichzeitig erleben die drei großen Städte aber ein starkes Wachstum. Diese sogenannten Schwarmstädte lassen gleichzeitig Kleinstädte im Umland hiervon profitieren und damit auch die Wohnungswirtschaft. Dem stehen fast 400 ausblutende Gemeinden gegenüber.

Aber es gibt auch „versteckte Perlen“. Das sind die Städte, die zwar Einwohner gewinnen, aber dennoch durch die Wanderungsströme Verluste nicht ausgleichen können. Für diese und die Schrumpfungregionen muss es dezentrale Lösungen im ländlichen Raum geben und eine ganzheitliche Betrachtung von Quartieren, um eine Sicherung und Planung für die nächsten 10

Weiter auf Seite 6 ➔

↳ Fortsetzung von Seite 5

Jahre zu erreichen. Dr. Axel Viehweger forderte hier erneut eine klare Positionierung der Landespolitik.

Die Menschen so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung wohnen zu lassen, gewinnt an gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Bedeutung. Der VSWG ist daher auch im sozialen Bereich unter Beteiligung unterschiedlichster Kooperationspartner aktiv: Unter anderem hat er einen Sozialfragebogen erstellt und Gespräche mit dem Spitzenverband Bund der Krankenkassen (GKV) zu möglichen integrierbaren Themen im Bereich AAL und Soziales geführt. Zu den zahlreichen sozialen Projekten des VSWG gehören unter anderem das Pilotprojekt „Kümmerer“ (Sozialer Hausmeister), das Projekt MOVA3D (Nutzung eines 3D-Sensors für die Verhaltensanalyse von Personen), das Projekt AUXILIA (Unterstützung von Menschen mit Demenz) und das Projekt WINNER (Nutzung von Elektromobilität).

Prof. **Klaus-Peter Hillebrand**, VSWG-Vorstandsmitglied für den Prüfungsbeiratsbereich, erläuterte bei seinem Bericht über die wirtschaftliche Situation des Verbandes, dass die Digitalisierung längst Einzug in der Wohnungswirtschaft gehalten habe. Der Bereich sei aber unverändert optimierungsbedürftig. Die VSWG-Verbandsratsvorsitzende, **Susann Sembdner**, zog in ihrem Bericht Bilanz der letzten vier Jahre ihrer Amtsperiode. Die Arbeit sei von inhaltlicher Vielfalt und die Zusammenarbeit mit dem Vorstand von einem kritischen Vertrauen geprägt. Nach der Rede von Sembdner erfolgte die erfolgreiche Wahl des neuen Verbandsrates für die nächsten vier Jahre. Als Gastredner begrüßten die Verbände den Präsidenten des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, **Axel Gedaschko**. Er ging auf die aktuellen politischen Entwicklungen ein und sprach sich unter anderem dafür aus, staatlichen Überregulierungen – wie etwa beim Mietrecht oder bei den Baustandards – gemeinsam Grenzen zu setzen.

### „Terminal Leben“ eingeweiht

Während der Mitgliederversammlung des vdW Sachsen weihte Axel Gedaschko darüber hinaus zusammen mit vdW-Direktor Rainer Seifert das neue „Terminal Leben“ ein – eine interaktive und multimediale Tour durch Geschichte, Zukunft, Hintergründe, Einflüsse und Akteure der Wohnungswirtschaft. Das mobile Terminal wird in den kommenden Monaten an verschiedenen Orten aufgestellt, um eine breite Öffentlichkeit über die Vorzüge der Wohnungswirtschaft zu informieren.

Ein weiterer Höhepunkt des Verbandstages war die Führung durch die weltberühmte Porzellanmanufaktur im nahen Meißen. Der Abend klang anschließend bei einem gemeinsamen Sommerfest mit Gästen aus Politik und Gesellschaft aus, bei dem auch Fußballfans angesichts der noch laufenden Europameisterschaft nicht zu kurz kamen. Lediglich Wales-Fans mussten eine kleine Enttäuschung mit nach Hause nehmen. (mülljakschi) ■

## AUS-, FORT- UND WEITERBILDUNG

### Personalentwicklung als Erfolgsfaktor – Wohnungswirtschaft im Südwesten und EBZ besiegeln Kooperation

**Frankfurt am Main/Bochum – Die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen, wie dem Flüchtlingsstrom und Wohnungsneubau. Parallel dazu steigt der Bedarf an Fachwissen und Qualifikationsmöglichkeiten. Um die Bildungsinfrastruktur für seine Mitgliedsunternehmen zu verbessern, hat der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) im Rahmen einer Kooperation das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus Bochum nach Hessen geholt. Das Bildungszentrum bietet ab sofort sein gesamtes Bildungsangebot sukzessiv auch am neuen Standort in Frankfurt am Main an.**



Foto: VdW südwest

Klaus Leuchtmann (EBZ) und Claudia Brännler-Grötsch (VdW südwest) mit der unterzeichneten Urkunde zur Bildungspartnerschaft.

„Mit den steigenden Anforderungen an die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wächst der Bedarf an qualifizierten Fachleuten. Der Unternehmenserfolg hängt immer stärker von der Kompetenz der Mitarbeiter ab. Wir freuen uns deshalb, dass wir

mit dem EBZ einen Bildungsanbieter nach Frankfurt holen konnten, der in der Immobilienbranche hoch anerkannt ist“, erklärte Claudia Brännler-Grötsch, Vorstand des VdW südwest. „Der neue Bildungsstandort in Frankfurt am Main ist für das EBZ eine spannende Entwicklung. Wir freuen uns auf die Herausforderungen und sind uns der damit verbundenen Verantwortung bewusst. Die Startphase in der Region hat soeben begonnen. Beim Innovationstag wurden wir sehr positiv willkommen geheißen und so blicken wir der Zusammenarbeit mit den Unternehmen freudig entgegen“, sagte Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

Seit Anfang Juli bietet das EBZ nun Seminare, Tagungen, Führungsforen und Lehrgänge, aber auch Fernunterricht, Inhouse-Trainings sowie Präsenzveranstaltungen der Fernstudiengänge der EBZ Business School im Verbandsgebiet an. Ansprechpartner des EBZ koordinieren die Bildungsangebote direkt vor Ort. Darüber hinaus steht das EBZ den Unternehmen mit Beratungsangebo-

ten rund um das Thema Personalentwicklung zur Verfügung.

Den Innovationstag am 13. Juli 2016 nutzten EBZ und VdW südwest als Kick-Off-Veranstaltung ihrer Kooperation. Gemeinsam mit namhaften Referenten diskutierten zahlreiche Vertreter aus der Wohnungswirtschaft über aktuelle Themen der Branche und neuste Entwicklungen in Bereichen, wie Smart Home Technologien, Migration und Neubau sowie der Energieeinsparverordnung.

Bei der anschließenden Podiumsdiskussion waren sich alle Anwesenden einig, dass die Mitarbeiter der Unternehmen den entscheidenden Faktor und Grundstein für die Zukunft bilden. Die gestiegene Komplexität und die hohe Veränderungsgeschwindigkeit erfordern neue Strategien in der Personalentwicklung. Innovative Konzepte wie Talentprogramme oder die Implementierung von Projekt- und Fachkarrieren seien neue Instrumente für eine Erhöhung der Agilität. (dانسchi) ■

**Gesprächsführung für Ausbildungsverantwortliche**

2. August 2016, Berlin

Die Teilnehmer dieses Seminars lernen mit Hilfe von Rollenspielen und Supervisionen, wie sie Gespräche mit ihren Auszubildenden vorbereiten, sicher durchführen und kontrollieren können. Auch die Beurteilung und Bewertung von Arbeitsergebnissen wird thematisiert. Zur Zielgruppe gehören Mitarbeiter, die direkt mit der Ausbildung in ihrem Betrieb beauftragt wurden.

Weitere Infos: BBA, Kathrin Rosenmüller, Telefon: 030/23085535,

E-Mail: [kathrin.rosenmueller@bba-campus.de](mailto:kathrin.rosenmueller@bba-campus.de), Internet: [www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de)

**Management von Kleinstandhaltung**

16. August 2016, Bochum

Auch wenn der Neubau an vielen Standorten wieder gesteigert wird, bleibt die Instandsetzung und Modernisierung von großer Bedeutung. Doch wie werden Budgets der Kleinstandhaltung gebildet und möglichst konfliktfrei verteilt? Passen die Prioritäten des operativen Tagesgeschäftes zu den strategischen Zielen der Bestandsentwicklung? Und wie können Prozesse besser und Verwaltungskosten gesenkt werden? Die Teilnehmer dieses Seminars lernen, wie sie ihren maßgeschneiderten Weg anhand von praxiserprobten Lösungen anderer finden können.

Weitere Infos: EBZ, Andrea Bohn, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: [a.bohn@e-b-z.de](mailto:a.bohn@e-b-z.de),

Internet: [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

**Einführungswoche für Auszubildende**

22. bis 25. August 2016, Stuttgart

Im September beginnt für viele Unternehmen das neue Ausbildungsjahr. Um den Start im Unternehmen zu erleichtern, bietet die AWI zur Vorbereitung eine Einführungswoche für Auszubildende an. Dabei sollen den künftigen Mitarbeitern grundlegende Verhaltensweisen für den Geschäftsalltag vermittelt werden. Neben Fragen zur richtigen Kleidung am Arbeitsplatz und dem Verhalten gegenüber Vorgesetzten und Kollegen wird auch die richtige Kommunikation am Telefon trainiert. Zudem soll auch wohnungswirtschaftliches Grundwissen vermitteln, das den neuen Mitarbeitern ebenso den Einstieg erleichtern soll wie die Beherrschung unterschiedlicher Lerntechniken. Abgerundet werden die Seminartage durch verschiedene Übungen und Rollenspiele.

Weitere Infos: AWI, Stefanie Kurz, Telefon: 0711/16345601, E-Mail: [stefanie.kurz@awi-vbw.de](mailto:stefanie.kurz@awi-vbw.de),

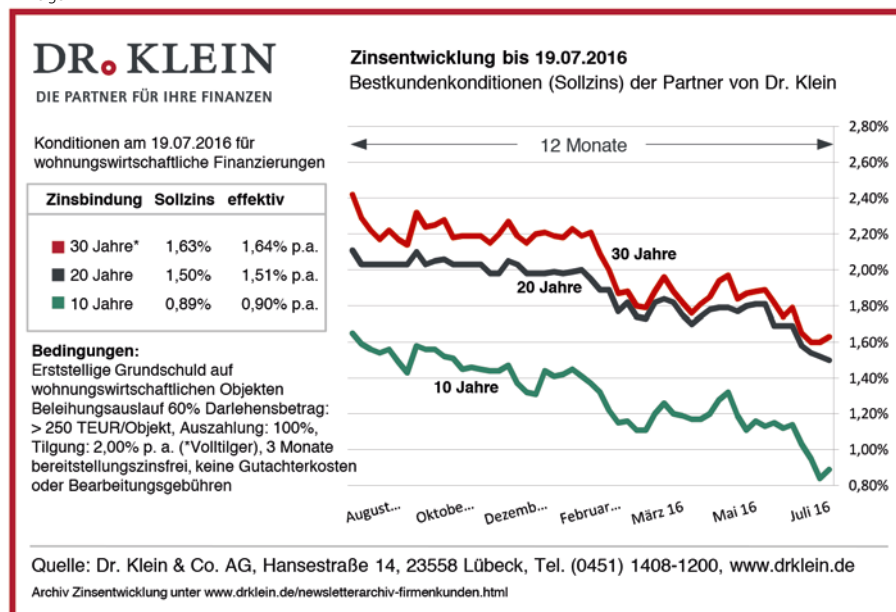
Internet: [www.awi-vbw.de](http://www.awi-vbw.de)

## PERSÖNLICHES

**Jürgen Katz**, Geschäftsführer der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, feierte am 20. Juli 2016 seinen 55. Geburts-

tag. Er ist Vertreter der Bundesarbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger im GdW-Verbandsrat.

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](mailto: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](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

Media Sales (Print/Online):  
Oliver Cekys, Tel.: 0931 2791-731  
E-Mail: [oliver.cekys@haufe.de](mailto:oliver.cekys@haufe.de)  
Klaus Sturm, Tel.: 0931 2791-733  
E-Mail: [klaus.sturm@haufe.de](mailto:klaus.sturm@haufe.de)  
Heike Tiedemann, Tel.: 040 211165-41  
E-Mail: [heike.tiedemann@haufe.de](mailto:heike.tiedemann@haufe.de)

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2016.  
[www.mediacenter.haufe.de](http://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](http://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](http://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.



11. Oktober 2016, Berlin

## Mieterstrom: Wohnungswirtschaft und kommunale Unternehmen loten Kooperationsmodelle aus

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und der Verband kommunaler Unternehmen (VKU) richten am 11. Oktober 2016 im VKU-Forum in Berlin eine gemeinsame Fachveranstaltung zum Thema „Mieterstrom“ aus. Unter der Moderation von Handelsblatt-Redakteur Klaus Stratmann wird es um die Frage

gehen, welchen Mehrwert Kooperationen zwischen Energie- und Wohnungswirtschaft zur Energiewende leisten können. Diskutiert wird ebenso, welche rechtlichen und ökonomischen Aspekte bei Mieterstrommodellen beachtet werden müssen. Zudem werden Best-Practice-Beispiele näher beleuchtet. Zu den namhaften Referenten gehören unter anderem Uwe Beckmeyer, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Wirtschaft und Energie, und Hans-Martin Henning, stellvertretender Leiter des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme. In einer Podiumsdiskussion werden sich unter anderem die Bundestagsabgeordneten Sylvia Jörrißen (CDU) und Klaus Mindrup (SPD) mit Experten von GdW, VKU und dem Deutschen Städtetag austauschen. (schi) ■

renten gehören unter anderem Uwe Beckmeyer, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Wirtschaft und Energie, und Hans-Martin Henning, stellvertretender Leiter des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme. In einer Podiumsdiskussion werden sich unter anderem die Bundestagsabgeordneten Sylvia Jörrißen (CDU) und Klaus Mindrup (SPD) mit Experten von GdW, VKU und dem Deutschen Städtetag austauschen. (schi) ■

## Recht so

### Kündigung wegen älterer Mietrückstände

Mit Urteil vom 13. Juli 2016 hat der Bundesgerichtshof (BGH) sinngemäß entschieden, dass die fristlose außerordentliche Kündigung von Wohnraummietverhältnissen in §§ 543, 569 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) abschließend geregelt ist und somit grundsätzlich keine zeitliche Schranke für den Ausspruch der Kündigung gelte. Diese ist in § 314 Absatz 3 BGB mit der Formulierung „angemessene Zeit“ vorgesehen. In dem vom BGH zu beurteilenden Sachverhalt hatte eine Kirchengemeinde der Beklagten eine Wohnung vermietet. Die Beklagte blieb die Mieten für die Monate Februar und April 2013 schuldig. Nach einer erfolgreichen Mahnung vom 14. August 2013 kündigte die Kirchengemeinde das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15. November 2013 wegen der weiterhin offenen Mietrückstände fristlos. Nach Auffassung der Vorinstanz war die Kündigung gemäß § 314 Absatz 3 BGB unwirksam, weil sie erst mehr als sieben Monate nach Entstehen des Kündigungsgrundes und damit nicht mehr in angemessener Zeit erfolgt sei. Diese Ansicht wurde vom BGH nicht geteilt. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Mit Hinweis auf die Materialien zum Mietrechtsreformgesetz von 2001 stellte der BGH fest, dass der Gesetzgeber bewusst davon abgesehen habe, dass die außerordentliche Kündigung nach §§ 543, 569 BGB innerhalb einer ‚angemessenen Zeit‘ ab Kenntnis vom Kündigungsgrund zu erfolgen habe. Im Ergebnis dürfte die Entscheidung mieterfreundlich sein. Anderenfalls wäre der Vermieter gezwungen, unmittelbar nach Kenntnis des Kündigungsgrundes die außerordentliche fristlose Kündigung auszusprechen. Will umgekehrt der Mieter Klarheit, ob der Vermieter von der außerordentlichen Kündigung Gebrauch macht oder nicht, kann er auf den Vermieter zugehen und gegebenenfalls eine entsprechende Vereinbarung mit dem Vermieter treffen. Zu beachten ist, dass der Kündigungsgrund in der Sphäre des Mieters liegt, der jederzeit etwa durch Zahlung beendet werden kann. Für Vermieter gilt aber, dass bei Verzögerung die Kündigung verwirkt sein kann. Hierfür bedarf es tragfähiger Anhaltspunkte, wonach der Mieter berechtigt darauf vertrauen durfte, dass der Vermieter vom Recht zur fristlosen Kündigung wegen Verzugs mit den Monatsmieten keinen Gebrauch machen wird. Dies wurde in dem Verfahren jedoch nicht festgestellt.“ ■



Foto: Sebastian Schnobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 72

Prozent der Haushalte der Generation 65 plus verfügen über einen Computer. Allerdings waren die Haushalte der Älteren nicht so gut bestückt wie die der 18- bis 64-Jährigen (94 Prozent). Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, ist der Anteil bei den Seniorenhaushalten stark gestiegen: Vor fünf Jahren hatte der Ausstattungsgrad nur bei 56 Prozent gelegen. Das spiegelt sich auch bei der Internetnutzung wider. 49 Prozent der Personen ab 65 Jahren nutzten 2015 das Internet, 2011 waren es nur 35 Prozent gewesen. Männer (60 Prozent) sind dabei etwas aufgeschlossener als Frauen (40 Prozent). Die kommenden Rentergenerationen werden das Internet wohl intensiver nutzen, denn von den gegenwärtig 45- bis 64-Jährigen waren bereits 90 Prozent online. Im EU-Vergleich zeigt sich bei der Internetnutzung eine deutliche digitale Kluft zwischen Nord- und Südeuropa sowie zwischen West- und Osteuropa. Vorreiter sind die Senioren in Dänemark, Luxemburg und den Niederlanden. Kaum online sind die älteren Menschen hingegen in Griechenland, Rumänien und Bulgarien. ■