

# WMI

# WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 4

Ausgabe 22. Januar 2015

## Inhalt

### 3 Genossenschaftspreis Wohnen:

Der Countdown läuft – reichen Sie noch bis Ende Januar die Wettbewerbsunterlagen für ihre spannenden Projekte ein!

**4 Bauproggnose:** Die Bauwirtschaft erwartet 2015 ein Umsatzplus, einen starken Wohnungsbau – aber Investitionshemmnisse durch die Haushaltskonsolidierung.

**4 Flüchtlingspolitik:** Die niedersächsische Wohnungswirtschaft spricht sich für eine konzertierte Aktion aus, um Kommunen beim Thema Flüchtlinge zu unterstützen.

## Neue Studie belegt erheblichen Investitionsbedarf in großen Wohnsiedlungen

Berlin – Um die nachhaltige Weiterentwicklung der großen, im 20. Jahrhundert errichteten Wohnsiedlungen zu sichern, sind Investitionen in Höhe von 90 Milliarden Euro notwendig. Das hat eine von der Bauindustrie und der Wohnungswirtschaft beauftragte Studie ergeben, die am 15. Januar 2015 auf der Fachkonferenz „Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen“ in Berlin vor mehr als 150 Teilnehmern präsentiert wurde.



Foto: GAG Immobilien AG, Köln

Große Wohnsiedlungen haben Zukunft: Die GAG Immobilien AG in Köln beispielsweise hat ein Quartier durch Teilabriss und Neubau deutlich aufgewertet.

Die gemeinsam vom Deutschen Institut für Urbanistik und vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen erarbeitete Studie zeigt auf Basis einer repräsentativen bundesweiten Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen auf, welche Herausforderungen zur Weiterentwicklung von großen Wohnsiedlungen bestehen.

In den zwischen 1920 und den 1980er Jahren errichteten Wohngebieten des überwiegend mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus – den so genannten großen Wohnsiedlungen – befinden sich rund vier

Millionen Wohnungen für circa acht Millionen Menschen. „Die Weiterentwicklung dieser Wohngebiete zählt nach Einschätzung der Gutachter allein schon aufgrund ihrer großen Dimension zu den zentralen Aufgaben der nachhaltigen Stadtentwicklung und sozialen Wohnraumversorgung“, betonte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, anlässlich der Präsentation der Studie. Die Siedlungen bieten bezahlbare Wohnverhältnisse für breite Schichten der Bevöl-

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Bevölkerung Deutschlands erneut angestiegen

Zum vierten Mal in Folge dürfte im Jahr 2014 die Bevölkerung Deutschlands zugenommen haben. Nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes hat sich die Einwohnerzahl von knapp 80,8 Millionen am Jahresanfang auf knapp 81,1 Millionen Menschen am Jahresende deutlich erhöht. (wi)

### Bundesländer machen immer mehr Schulden

Die Mehrheit der Länderregierungen arbeitet auf der Grundlage weiterer Schulden. Nur sieben Regierungen planen für 2015 ohne zusätzliche Kredite, wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 19. Januar 2015 berichtete. Zwei Länder wollen wie der Bund mit ausgeglichenen Etats wirtschaften, fünf sogar tilgen. Das gehe aus einer Auswertung des Bundes der Steuerzahler hervor. (wi)

### 173.000 Asylverfahren im Jahr 2014 eingereicht

Die Zahl der Asylverfahren ist im Jahr 2014 unter der 200.000er-Marke geblieben, berichtete die *Süddeutsche Zeitung* am 15. Januar 2015. Im vergangenen Jahr hätten nach Mitteilung des Bundesinnenministeriums circa 173.000 Menschen erstmals einen Asylantrag in der Bundesrepublik gestellt. Dazu kamen knapp 30.000 Folgeanträge. Die Gesamtzahl der Asylanträge lag bei genau 202.834. Laut Innenminister De Maizière ist das die dritthöchste Zahl in Deutschland verzeichnete Zahl von Asylbewerberzugängen. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

kerung, erbringen wichtige Integrationsleistungen, die anderen Stadtquartieren indirekt zu gute kommen und eröffnen den Kommunen Spielräume für eine sozialverträgliche Belegungspolitik.

„Für die Bauindustrie stellt gerade der in der Studie ermittelte Neubaubedarf in großen Wohnsiedlungen von jährlich 6.500 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von einer Milliarde Euro eine interessante Beschäftigungsperspektive dar“, ergänzte **Marcus Becker**, Vizepräsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, „denn Fakt ist, die Zuwanderung nach Deutschland hält an, unsere Städte wachsen weiter und die Nachfrage nach bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen steigt. Es lohnt sich also, den seriellen Wohnungsbau aus seinem Dornröschenschlaf zu wecken“, so Becker weiter. Die Bauindustrie verfüge dazu sowohl über die technischen Kompetenzen als auch über die entsprechenden Kapazitäten.



Marcus Becker (Bauindustrie), Axel Gedaschko (GdW), Moderator Dr. Busso Grabow (Difu), Hilmar von Lojewski (Städtetag) und Lukas Siebenkotten (Mieterbund) (v. l.) waren sich einig: Die großen Wohnsiedlungen sind zukunftsfähig.

**Große Wohnsiedlungen bieten Zukunftsperspektiven**

Die Zukunft der großen Siedlungen ist mit Blick auf die absehbaren gesellschaftlichen Herausforderungen aus Sicht des Gutachtens perspektivreich. So kommt ihre kompakte Bebauung bei gleichzeitiger starker Durchgrünung den Anforderungen des Klimaschutzes und der Energiewende entgegen. Für ergänzenden Neubau nachgefragter neuer Wohnformen und Betreuungsangebote bieten sich Flächenpotenziale. Die in der Regel gute Ausstattung mit umbaufähigen Gemeinbedarfseinrichtungen erleichtert die Anpassung der Quartiere an den demografischen Wandel.

Optimistisch stimme, dass nach Jahrzehnten der Kritik eine ästhetische Umwertung der Großformen der Städtebaumoderne zu erfolgen scheint. Ein Beleg dafür sei die aktuelle Diskussion um die Renaissance des Hochhauses. Die großen Wohnsiedlungen sind als Modelle neuen Wohnens geplant und errichtet worden. Heute können in ihnen wiederum modellartig die neuen, mit dem Wohnen verbundenen gesellschaftlichen Anforderungen angegangen werden.



Fotos: Aljoscha Westermann

Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium, bei der mit mehr als 150 Teilnehmern gut besuchten Fachtagung

**Quartiere brauchen soziale Aufmerksamkeit**

Gleichzeitig weist das Gutachten auf aktuelle Herausforderungen für Kommunen und Wohnungswirtschaft hin. Die großen Wohngebiete haben nach wie vor Imageprobleme und kämpfen gegen Stigmatisierungen. Aufgrund des häufig höheren Anteils von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt bedür-

die großen Wohnsiedlungen einen ihrer Bedeutung entsprechenden Stellenwert in der kommunalen Stadtentwicklungsplanung haben. Ebenso wichtig sei die Kooperation der Eigentümer untereinander, die umso schwieriger ist, je kleinteiliger die Strukturen sind. Quartiersbezogenes Handeln wäre dort besonders erfolgreich, wo wenige professionelle Wohnungsunternehmen kooperativ miteinander zusammenarbeiten.

Die Studie betont, dass der Spielraum für die sozialverträgliche Erhöhung der Mieten eng ist. Die Siedlungserneuerung muss wirtschaftlich tragbar sein, sowohl für die Mieter als auch für die Vermieter. Große Wohnsiedlungen stehen wie keine andere Siedlungsform für das Potenzial kostengünstigen Wohnungsbaus. An die Bau- und Wohnungswirtschaft geht die Anregung, die Kostenvorteile seriellen Bauens und frühzeitiger Kooperation auszubauen.

fen die Quartiere besonderer sozialer Aufmerksamkeit. Sie sind zwar nicht die Ursache, können aber zu Austragsorten sozialer Konflikte werden.

Entscheidend für den Erfolg der Siedlungserneuerung ist nach den Analysen der Gutachter das abgestimmte Vorgehen von Stadt und Wohnungseigentümern – sowohl was die Investitionstätigkeit als auch die Beteiligung der Bewohnerschaft betrifft. Das gelinge dort am besten, wo

**Stärkere Berücksichtigung der großen Wohnsiedlungen in der Fachpolitik**

Welchen Beitrag die Politik leisten kann, kam in einer Podiumsrunde zur Sprache, an der mit **Marie-Luise Dött** (CDU), **Michael Groß** (SPD), **Heidrun Bluhm** (DIE LINKE) und **Christian Kühn** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) alle für das Thema zuständigen Sprecher der im Bundestag vertretenen Parteien teilnahmen. Auf den politischen Prüfstand gehören die kostentreibenden Anfor-



Die Sprecher aller im Bundestag vertretenen Parteien – Christian Kühn (Grüne), Michael Groß (SPD) (v. l.), Marie-Luise Dött (CDU) und Heidrun Bluhm (Linke) (v. r.) – erläuterten unter Moderation von Ingo Malter (Stadt und Land; Mitte) ihre Positionen.



## Der Countdown zum Genossenschaftspreis Wohnen läuft: Reichen Sie jetzt noch Ihre Wettbewerbsunterlagen ein!

Berlin – Die Einreichungsfrist für Wettbewerbsbeiträge beim „Genossenschaftspreis Wohnen“ 2015 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen läuft noch bis zum 30. Januar 2015. Das Motto des diesjährigen Wettbewerbs: „Technik pfiffig angewandt – ein Gewinn für die Mitglieder“.

Technik spielt sowohl beim altersgerechten Wohnen als auch bei der Umsetzung energieeffizienter Maßnahmen und in anderen Bereichen eine wichtige Rolle. „Wir sind uns sicher, dass viele Genossenschaften spannende Projekte zum Wettbewerbsthema haben und würden uns freuen, wenn sich viele von ihnen beteiligen“, so GdW-Genossenschaftsreferentin Monika Kegel. Weitere Anwendungsfälle seien beispielsweise die Optimierung von betriebsinternen Prozessen oder die Kommunikation mit den Mitgliedern. „Es geht uns bei dem Wettbewerb nicht nur um ‚Leuchttürme‘, sondern auch um Beiträge, die zeigen, wie Genossenschaften kontinuierlich am Wettbewerbsthema arbeiten. Dies können auch Projekte und Maßnahmen sein, die vielleicht schon als selbstverständlich erscheinen. Kleine Projekte sind ebenso willkommen wie solche, die noch nicht abgeschlossen sind“, so Kegel.

Alle Wohnungsgenossenschaften, die sich am dritten „Genossenschaftspreis Wohnen“ beteiligen, werden im Ergebnis



der Auswertung und Auszeichnung der Preisträger auf dem GdW-WohnZukunftstag am 1. Juli 2015 gewürdigt. Bei Fragen zur Ausschreibung und zum Ausfüllen der Wettbewerbsunterlagen können sich die Teilnehmer an InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH (Carolin Krüger: Tel.: +49 234 8903431, E-Mail: carolin.krueger@inwis.de) oder den GdW (Ulrike Müller: Tel.: +49 30 82403143, E-Mail: mueller@gdw.de) wenden.

(schilmül) ■

➔ **Hinweise zu den möglichen Themenfeldern und die Teilnahmeunterlagen finden Sie im Internet unter [www.inwis.de](http://www.inwis.de) und [www.gdw.de](http://www.gdw.de). Die Beiträge können per E-Mail an [carolin.krueger@inwis.de](mailto:carolin.krueger@inwis.de) eingereicht werden.**

### ➔ Fortsetzung von Seite 2

derungen unter anderem im Bereich des Klimaschutzes und Barriereabbaus ebenso wie das Vergaberecht, das die frühzeitige Zusammenarbeit von Bau- und Wohnungsunternehmen erleichtern sollte.

Politiker und Gutachter waren sich einig: Das Zusammenspiel der Städtebauförderung, der Wohnraumförderung und der Programme der KfW Bankengruppe hat

Erneuerungsprozesse im Quartierszusammenhang wesentlich unterstützt. Allerdings sollte nach Meinung der Gutachter die in den letzten Jahren erfolgte stärkere Fokussierung der Förderung auf die Innenstädte dahingehend ergänzt werden, dass die Gebietskulisse der großen Wohngebiete wieder stärker berücksichtigt wird.

Das Gutachten wurde in Auftrag gegeben vom Hauptverband der Deutschen

Bauindustrie, vom GdW und vom Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden. Die Ergebnisse der Fachkonferenz fließen in die Endfassung der Studie ein, die in Kürze vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen veröffentlicht wird.

(hunglburkschi) ■

➔ **Eine Zusammenfassung der Studienergebnisse finden Sie auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de) unter „Wohnen und Stadt“, „Große Wohnsiedlungen“**

## NACHGEFRAGT

### Dr. Bernd Hunger

Stadtentwicklungsreferent des GdW und Vereinsvorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen



Foto: Aljoscha Westermann

### wi: Was ist für Sie die interessanteste Aussage des Gutachtens?

**Hunger:** Der Investitionsbedarf zur Zukunftssicherung der großen Wohngebiete ist mit 90 Milliarden Euro bis 2030 erheblich. Davon entfallen 34 Milliarden Euro auf die soziale und technische Infrastruktur sowie 56 Milliarden Euro auf die Erneuerung des Wohnungsbestandes und ergänzenden Neubau auf vorhandenen Flächenpotenzialen. Die Lücke

zwischen den geplanten und den zur Erreichung gesellschaftlicher Zielstellungen notwendigen Investitionen beträgt 23 Milliarden Euro. Die Hauptursache ist, dass bei dem in den großen Siedlungen potenziell möglichen Wohnungsneubau große Unsicherheiten hinsichtlich seiner Akzeptanz bei der vorhandenen Bewohnerschaft bestehen.

### Wie schätzen Sie die Resonanz auf die Tagung und das Gutachten ein?

Unser Kompetenzzentrum kann zufrieden sein. Die große Teilnehmerzahl und die Mitwirkung der Sprecher aller im Bundestag vertretenen Parteien haben deutlich gemacht, dass Politik und Zivilgesellschaft die Diskussion um die Zukunft der großen Wohnsiedlungen ernst nehmen. Ebenso wichtig sind

die engagierten Positionen, die seitens des Mieterbundes, des Städtetages, der Bauindustrie und des GdW zur Zukunftssicherung der großen Wohnquartiere auf der Tagung vertreten wurden.

### Wie geht es weiter?

Die Konferenz hat uns, die Mitglieder des Kompetenzzentrums, in unserem Anliegen bestärkt, uns für die Belange der großen Wohnsiedlungen einzusetzen. Wir werden die Ergebnisse des Gutachtens so schnell wie möglich in unserem Jahrbuch veröffentlichen, so breit wie möglich bekannt machen und zur Diskussion stellen. Für Veranstaltungen bieten wir allen Interessierten unsere Wanderausstellung mit illustrativen Beispielen der Siedlungserneuerung an. ■

## Bauprognose 2015: Bauwirtschaft erwartet Umsatzplus und starken Wohnungsbau, aber Investitionshemmnisse durch Haushaltskonsolidierung

**Berlin – Trotz der Unsicherheiten in der Gesamtwirtschaft ist die deutsche Bauwirtschaft für das Baujahr 2015 zuversichtlich gestimmt. Die Präsidenten des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, Prof. Thomas Bauer, und des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes, Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein, erwarten für das laufende Jahr ein nominales Wachstum der baugewerblichen Umsätze im deutschen Bauhauptgewerbe von zwei Prozent auf 101 Milliarden Euro. „Damit wird die 100-Milliarden-Marke erstmalig seit 2000 wieder überschritten. Der Wachstumstrend bleibt intakt, wenngleich das Tempo nachgibt“, hieß es am 14. Januar 2015 auf der gemeinsamen Jahrsaufaktppressekonferenz in Berlin.**

„Im Wohnungsbau gehen wir für das neue Jahr nicht von großen Änderungen aus. Eine anhaltend hohe Zuwanderung nach Deutschland, ein stabiler Arbeitsmarkt verbunden mit steigenden Realinkommen der privaten Haushalte, ein historisch niedriges Hypothekenniveau und Minimalrenditen auf alternative, sichere Kapitalanlagen schaffen weiter ein äußerst günstiges Umfeld für Wohnungsbauinvestitionen“, erklärte Loewenstein. Trotz des deutlichen Aufwärtstrends werde bei den Fertigstellungen das bedarfsdeckende Niveau von 250.000 Wohneinheiten gerade einmal erreicht. Die Defizite aus den Vorjahren seien damit noch nicht aufgeholt. Der Umsatz des Bauhauptgewerbes in dieser Sparte

werde im laufenden Jahr um 3,0 Prozent auf 36,8 Milliarden Euro steigen.

Für den Öffentlichen Bau befürchten die Verbände, dass die Konsolidierung der öffentlichen Haushalte erneut zu Lasten von Investitionen geht. „Betrachtet man nun die Einnahmeseite, könnte man 2015 auf einen deutlichen Investitionsschub hoffen. Nach der Schätzung vom November sollen im laufenden Jahr die Steuereinnahmen von Bund, Ländern und Gemeinden abermals einen neuen Rekordwert erreichen und das Vorjahresergebnis um immerhin 18,7 Milliarden Euro beziehungsweise 3,1 Prozent übertreffen. Ein Blick in die Vergangenheit zeigt leider, dass wir uns darauf nicht verlassen dürfen“,

warnen Bauer und Loewenstein. Seit dem Vorkrisenjahr 2008 seien die Steuereinnahmen bis 2014 um 16,7 Prozent angestiegen, während das Umsatzplus im Öffentlichen Bau lediglich bei 7,4 Prozent gelegen habe. Schon jetzt sei absehbar, dass die Ausgaben des Bundes für Baumaßnahmen um 140 Millionen Euro beziehungsweise 2,0 Prozent unter dem Vorjahresergebnis liegen. Auch bei den Bundesländern sei im laufenden Jahr nur mit stagnierenden Bauausgaben zu rechnen. Lediglich die Gemeinden, auf die aktuell etwa 55 Prozent der öffentlichen Bauausgaben entfielen, würden im laufenden Jahr laut Deutschem Städtetag ihre Bauausgaben um 2,0 Prozent erhöhen.

(ber/schi) ■

## AUS DEN VERBÄNDEN

### Flüchtlingspolitik: Niedersächsische Wohnungswirtschaft regt konzertierte Aktion auf Landesebene an

**Hannover – Aufgrund des vermehrten Zuzugs von Flüchtlingen aus aller Welt befürchten Experten langfristig Engpässe auf dem Wohnungsmarkt. Heiner Pott, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungswirtschaft (vdw) Niedersachsen Bremen, hat sich beim vdw-Neujahrsempfang am 13. Januar 2015 in Hannover für eine konzertierte Aktion ausgesprochen, um die Kommunen bei der Unterbringung und Integration von Flüchtlingen zu unterstützen.**

„Land, Kommunen, Wohnungsvermieter und die Freien Wohlfahrtsverbände müssen gemeinsam nach Lösungen suchen“, so Pott. Die öffentliche Wohnungsbauförderung sei zuletzt zwar deutlich verbessert worden, doch es zeige sich, fügte Pott hinzu, dass die Mittel angesichts der neuen Herausforderungen bei weitem nicht ausreichen.

Der unerwartet große Ansturm von Flüchtlingen trifft die Wohnungsmärkte in den niedersächsischen Ballungszentren und in Bremen zur Unzeit. Denn in den vergangenen Jahren hat die Nachfrage nach Wohnraum in den größeren Städten bereits stark zugenommen. Schnelle Lösungen sind gefragt. „Vielerorts können sich Politik und Verwaltung jetzt auf ihre leistungsfähigen kommunalen Wohnungsgesellschaften verlassen“, hob vdw-Chef Pott hervor.

So errichte die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover (GBH) derzeit acht neue Flüchtlingsheime in der Landeshauptstadt. „Eine vorbildliche Leistung“, meinte Pott. Gleichwohl sei das Problem damit nicht behoben. „Unterbringung ist das eine, Integration das andere.“ Der Verbandsdirektor verwies darauf, dass Gemeinschaftsunterkünfte keine Dauerlösung sein können.

Heiner Pott sagte den Vertretern von Politik und Verwaltung die Unterstützung der Wohnungswirtschaft zu. „Unsere Mitgliedsunternehmen werden Verantwortung übernehmen – sofern die Rahmenbedingungen stimmen. Sie garantieren angemessenen und preisgünstigen Wohnraum. Ihre Mieten liegen teilweise deutlich unter dem Durchschnitt. In diesem Jahr werden die Wohnungsgenossenschaften

und -gesellschaften – ähnlich wie im Vorjahr – annähernd 700 Millionen Euro im Neubau und in der Bestandsentwicklung investieren. Damit leisten sie einen erheblichen Beitrag für den Erhalt unserer Städte und das Zusammenleben in den Stadtteilen und Nachbarschaften.“

Zum Neujahrsempfang des vdw Niedersachsen Bremen kamen mehr als 200 Gäste, darunter Staatssekretär Jörg Röhm sowie die Oberbürgermeister Ulrich Mädge (Lüneburg), Rolf-Georg Köhler (Göttingen) und Dr. Ingo Meyer (Hildesheim). In seinem Grußwort ging Hannovers Oberbürgermeister Stefan Schostok ebenfalls auf das Flüchtlingsthema ein. Den abschließenden Festvortrag hielt Professor Ewald Wessling aus Hamburg, der die Perspektiven und Risiken der digitalen Gesellschaft skizzierte.

(ens/schi) ■

**Immobilienfinanzierung**

29. Januar 2015, Berlin

Die Wohnungswirtschaft steht vor der Herausforderung, komplexe Sanierungsvorhaben und die Schaffung neuen Wohnraumes bewältigen zu müssen. Hierfür benötigen die Unternehmen passgerechte Finanzierungsstrukturen. Auf ihrer Jahrestagung zur Immobilienfinanzierung in der wohnungswirtschaftlichen Praxis – moderiert von Christian Gebhardt, Referent für Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Prüfung im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen – stellt die BBA Beispiele und innovative Konzepte vor. Selbstverständlich kommt auch die Einschätzung aktueller Marktbedingungen nicht zu kurz.

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

**Social Media in Wohnungsunternehmen**

18. Februar 2015, Hamburg

Social-Media-Anwendungen wie Twitter, Facebook, Xing, Youtube oder Web-Apps sind in der Gesellschaft angekommen und für große Zielgruppen der Wohnungswirtschaft bereits Standard in der täglichen Kommunikation. Viele Wohnungsunternehmen haben darauf reagiert und sind in unterschiedlicher Ausrichtung und Intensität in den diversen sozialen Netzwerken vertreten. Warum ist die Teilhabe an den sozialen Netzen für Wohnungsunternehmen wichtig? Lassen sich Nutzen erzielen? Wie hoch sind die finanziellen und personellen Kosten? In diesem Workshop können die Teilnehmer anhand von zwei Praxisbeispielen über Ziele, Umsetzungen und Erfahrungen diskutieren und Anregungen für eigene Initiativen gewinnen.

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

**Wohnungsbesichtigungen und Vermietungsgespräche**

3. März 2015, Bochum

Immer mehr Wohnungsunternehmen müssen mit wachsenden Leerständen umgehen. Während früher Wohnungen meist nur „verteilt“ werden mussten, sind heute verstärkt verkäuferische Fähigkeiten gefragt. Zahlreichen Mitarbeitern in der Vermietung fällt es aber immer noch schwer, Wohnungen aktiv zu vermarkten. In diesem Seminar werden den Teilnehmern die Grundlagen eines Mietergesprächs erläutert, sowie das Vermietungsgespräch von der Kontaktpphase bis hin zur Nachbetreuungsphase.

**Weitere Infos:** EBZ, Bettina Mannel, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: b.mannel@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

PERSÖNLICHES

**Burkhard Pawils**, Vorstandsmitglied der Altonaer Spar- und Bauverein eG, feierte am 21. Januar 2015 seinen 50. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag sowie gewähltes Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften.

Anzeige

**DR. KLEIN**  
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

**Zinsentwicklung bis 20.01.2015**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Konditionen am 20.01.2015 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen	Zinsbindung	Sollzins	effektiv
Bedingungen: Erststellige Grundschuld auf wohnungswirtschaftlichen Objekten Beleihungsauslauf 60% Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt, Auszahlung: 100%, Tilgung: 2,00% p. a. (*Volltilger), 3 Monate bereitstellungszinsfrei, keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren	30 Jahre*	1,93%	1,95% p.a.
	20 Jahre	1,81%	1,83% p.a.
	10 Jahre	1,31%	1,32% p.a.

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, www.drklein.de  
Archiv Zinsentwicklung unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html

IMPRESSUM

**wi Wohnungspolitische Informationen**

Herausgeber:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin:  
Katharina Burkardt

Redaktion:  
Andreas Schichel, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Tel. 030 82403-151  
Fax 030 82403-159  
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

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

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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-  
sandte Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-  
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

**wi Online-Archiv**

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „**Zeitschriften**“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpeile 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.

## GdW-Informationen zu variablen Vergütungssystemen und Geldanlagen in der Wohnungswirtschaft erschienen



Die GdW Information 143 gibt einen Überblick über variable Vergütungssysteme in der Wohnungswirtschaft. Ausgangspunkt für die Beschäftigung mit dem Thema waren verschiedene Anfragen von Aufsichtsräten, Geschäftsführern und Vorständen von Wohnungsunternehmen zur Frage eines angemessenen variablen Vergütungssystems.

Auch wenn variable Vergütungssysteme in der Wohnungswirtschaft insgesamt nicht sehr verbreitet sind, ist festzustellen, dass gerade größere Wohnungsunternehmen diese zunehmend einsetzen. Die GdW Information ist also nicht als Aufforderung zur Einführung eines variablen Vergütungssystems zu verstehen, sondern dient vielmehr der Orientierung, welche Parameter sinnvoll sind.

Die GdW Information 144 bietet eine Übersicht über Grundsätze und Regelungen zu Geldanlagen in der Wohnungswirtschaft. Ausgangspunkt ist hier die Tatsache, dass es derzeit im Bereich von Geldanlagen kaum auskömmliche Zinsen gibt und Banken sogar schon negative Zinsen für größere Anla-

gebeträge verlangen. Das derzeitige Umfeld niedriger Zinsen kommt der Geschäftspolitik der Wohnungsunternehmen mit einem relativ hohen Fremdverschuldungsgrad zwar grundsätzlich zu Gute. Auf der anderen Seite birgt es aber auch Risiken, wenn durch langfristige Geldanlagen auskömmliche Zinserträge erzielt werden sollen. Die Investition liquider Mittel in den Wohnungsbestand sollte daher bei gleichzeitiger Absicherung der notwendigen Liquidität oberste Priorität haben. (schi) ■

➔ Die GdW-Informationen können Sie zu einem Preis von je 15 Euro zuzüglich Versandkosten per E-Mail an [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de) beziehen.

## Recht so

### Rauchen auf dem Balkon

Mit Urteil vom 16. Januar 2015 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit der Frage befasst, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Mieter, der sich durch den von einem tiefer gelegenen Balkon aufsteigenden Zigarettenrauch im Gebrauch seiner Wohnung beeinträchtigt fühlt und Gesundheitsbeeinträchtigungen befürchtet, von dem anderen Mieter verlangen kann, das Rauchen während bestimmter Zeiten zu unterlassen (BGH V ZR 110/14). Der BGH hat entschieden, dass einem Mieter gegenüber demjenigen, der ihn in seinem Besitz durch Immissionen – also auch Tabakrauch – stört, ein Unterlassungsanspruch zusteht. Der Abwehranspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn die mit dem Tabakrauch verbundenen Beeinträchtigungen nur unwesentlich sind. Soweit eine störende Beeinträchtigung vorliegt, besteht, so der BGH, der Unterlassungsanspruch allerdings nicht uneingeschränkt. In einem angemessenen Ausgleich ist das Recht des einen Mieters auf eine von Belästigung durch Tabakrauch freie Nutzung seiner Wohnung gegenüber dem Recht des anderen Mieters, seine Wohnung zu Verwirklichung seiner Lebensbedürfnisse zu nutzen, zu bringen. Das Maß des zulässigen Gebrauchs ist dabei nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu bestimmen.

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Im medialen Fokus standen bislang Urteile, in denen sich ein rauchender Mieter gegen die Kündigung des Vermieters ausgesprochen hat. Hier hat der BGH Grundsätze aufgestellt, die das Verhältnis von Mietern untereinander betreffen. Einfach formuliert, meint das Urteil nichts Anderes, als dass auch beim Rauchen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen den Mietern zu beachten ist. Die Grenzen sind dabei nicht immer leicht zu bestimmen. Auf der einen Seite kann das Rauchen natürlich nicht gänzlich verboten werden. Auf der anderen Seite müssen auch Raucher auf die Interessen ihrer Mitmieter Rücksicht nehmen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den Gesundheitsschutz. Ist aber der Hausfrieden durch das starke, rücksichtslose Rauchen nachhaltig gestört, kann dann wieder der Vermieter ins Spiel kommen. Wenn nämlich eine Partei durch ihr Verhalten den Hausfrieden nachhaltig stört, kann aus wichtigem Grund gekündigt werden.“ ■



Foto: Sebastian Schnobbert

#### ZAHLE DER WOCHE

# 3,7

3,7 Prozent betrug der preisbereinigte Anstieg der Wohnungsbauinvestitionen im vergangenen Jahr 2014, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Der Wohnungsbau blieb damit in Deutschland wie auch in den Vorjahren der Motor der Baukonjunktur. Im Jahr 2013 hatte der Zuwachs bei den Wohnungsbauinvestitionen allerdings bei 0,6 Prozent gelegen. Im Jahr 2014 war auch der Gesamttrend der Bauinvestitionen, von einem deutlichen Zuwachs bestimmt. Mit einem Plus von 3,4 Prozent fiel der Anstieg insgesamt aber nicht so stark aus wie der Zuwachs bei den Wohnungsbauinvestitionen. Die Wohnbauten repräsentieren mit einem Volumen von 174 Milliarden Euro gut 59 Prozent aller Bauinvestitionen in Deutschland. Die Grunddynamik für den Wohnungsbau ist weiterhin positiv und wird von günstigen Rahmenbedingungen getragen: dem niedrigen Zinsniveau bei gleichzeitig geringer Verzinsung alternativer Kapitalanlagen, der positiven Einkommensentwicklung und der guten Lage auf dem Arbeitsmarkt.