

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

6

Ausgabe 6. Februar 2014

Inhalt

- 3 Energiewende:** Die Deutsche Energie-Agentur hat auf Basis des Gebäudebestands der Deutschen Annington eine Sanierungsstrategie erarbeitet.
- 4 Genossenschaften:** Möglichkeiten und Grenzen der Bestandsentwicklung standen im Mittelpunkt einer Arbeitstagung beim GdW Bundesverband.
- 5 Carsharing:** Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen fördert mit einem Rahmen- und Kooperationsvertrag das Carsharing in Hamburg.

Bundestag debattiert über Wohnungspolitik – Stadtentwicklung soll Schwerpunktthema werden

Berlin – Die Schwerpunkte der Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik standen am 31. Januar 2014 im Deutschen Bundestag anlässlich einer Aussprache zur Regierungserklärung von Bundeskanzlerin Angela Merkel mit den Kabinettsmitgliedern zur Debatte. Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) nannte den Städtebau als einen ihrer Schwerpunkte für die aktuelle Legislaturperiode.



Städtebau als Schwerpunkt: Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks bei ihrer Rede im Bundestag.

Die Städtebauförderung soll – wie im Koalitionsvertrag von Union und SPD angekündigt – auf 700 Millionen Euro jährlich aufgestockt werden. Bauministerin Dr. **Barbara Hendricks** erklärte, dass die Integration von Zuwanderern mit Mitteln der Städtebauförderung gestärkt und somit die Städte für alle Menschen zukunftsfähiger gemacht werden sollen. Zudem wolle sie ein ressortübergreifendes Sofortprogramm für Klimaschutz auf den Weg bringen mit dem Ziel, den Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase in Deutschland schneller zu drosseln. Mit den bisher beschlossenen Maßnahmen werde Deutschland sein nationales Klimaschutzziel, bis 2020 Treibhausgase um 40 Prozent zu mindern, nicht erreichen, so die Ministerin in ihrer

Rede vor dem Bundestag. Neben dem Klimaschutz erklärte Hendricks auch die transparente Suche nach einem Endlager, das Hochwasserschutzprogramm und zu Schwerpunkten.

Insgesamt circa zwei Milliarden Euro jährlich würden damit für neue Projekte der Städtebauförderung zur Verfügung stehen, erklärten dazu die baupolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, **Marie-Luise Dött**, und der Berichterstatter der Fraktion, **Volkmar Vogel**. Diese Summe ergebe sich, wenn man zu den geplanten 700 Millionen Euro für die Städtebauförderung die Finanzierungsanteile von Ländern und Kommunen hinzurechne. Über

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Mieten um 1,3 Prozent gestiegen

Die Mieten in Deutschland sind im vergangenen Jahr um 1,3 Prozent gestiegen. Das gehe aus einer Auswertung der amtlichen Mietspiegel durch das Forschungs- und Beratungsunternehmen F+B hervor, wie *Die Welt* am 5. Februar 2014 berichtete. Der Anstieg entspreche ungefähr dem des Vorjahres 2012 von 1,2 Prozent. (wi)

Union benennt Großstadtbeauftragten

Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion hat Kai Wegner zum Beauftragten für große Städte benannt. Mit der erstmaligen Besetzung dieses Amtes habe der Fraktionsvorsitzende Volker Kauder in der Fraktionssitzung am 28. Januar 2014 deutlich gemacht, dass den großstädtischen Räumen in Zukunft noch mehr Aufmerksamkeit geschenkt werde, so Wegner in einer anschließenden Erklärung. Zu den entscheidenden Zukunftsthemen in großen Städten zählten bezahlbares Wohnen und eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik. (wi)

Kontrollgremium für Wohnraumüberwachung gefordert

Der Deutsche Bundestag soll nach dem Willen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ein „Gremium zur parlamentarischen Kontrolle des Einsatzes technischer Mittel zur Wohnraumüberwachung“ einsetzen. Wie aus einem gemeinsamen Antrag der vier Fraktionen hervorgeht, soll das Gremium aus neun Mitgliedern bestehen. (hib)



➔ Fortsetzung von Seite 1

die Aufteilung des Gesamtvolumens auf die einzelnen Programme werde im Rahmen der anstehenden Haushaltsberatungen entschieden, so Dött und Vogel. Die Stadtentwicklungspolitik gehöre nach Ansicht der beiden CDU-Abgeordneten „zu den Gewinnern der Großen Koalition“. Das gelte auch für Projekte des Programms „Soziale Stadt“. Das Ziel der Großen Koalition, dieses Programm zum Leitprogramm der Sozialen Integration zu machen, erfordere jedoch ein ressortübergreifendes Engagement, so Dött und Vogel. Die vor allem investiv einzusetzenden Mittel der Städtebauförderung müssten in den betroffenen Stadtteilen durch Mittel anderer Ressorts sinnvoll ergänzt werden. Zu den bis Ende 2019 zugesagten Bundesmitteln in Höhe von jährlich 518 Millionen Euro für die soziale Wohnraumförderung erklärten die CDU-Abgeordneten, dass die Länder diese Mittel auch wirklich für die Wohnraumförderung zum Einsatz bringen müssten. „Ein besonderes Augenmerk legen wir auch auf die Fortsetzung der CO₂-Gebäudesanierung. Hier soll der erfolgreiche Weg der vergangenen Jahre fortgesetzt werden“, so Dött und Vogel weiter. Danach würden Mieter und Hauseigentümer von der Förderung von Investitionen in die Gebäudeenergieeffizienz profitieren. „Mit dem Verzicht auf Sanierungszwänge und die Gewährleistung des geltenden Wirtschaftlichkeitsgebots im Ordnungsrecht schafft die große Koalition Planungssicherheit und stärkt das Vertrauen der Bürger in die Energiewende“, so die beiden CDU-Politiker.

Die geplante Mietpreisbremse in Städten oder Stadtteilen mit nachgewiesen angespannten Wohnungsmärkten soll nach Aussage von Dött und Vogel den Mieten-

anstieg bei der Wiedervermietung im Wohnungsbestand drosseln. Der Wohnungsmangel in einigen Ballungsregionen werde durch eine Mietpreisbremse aber nicht beseitigt. „Dafür brauchen wir dringend eine Stärkung des Wohnungsneubaus“, so die CDU-Abgeordneten. Die Vermietung neu errichteter Wohnungen bleibe daher von der Mietpreisbremse ausgeschlossen. „Zudem sollen die Länder bei der Ausweisung der Gebiete, in denen die Mietpreisbremse gilt, auch einen Maßnahmenplan für den Wohnungsneubau in diesen Gebieten vorlegen. Nur so kann das Problem nachhaltig gelöst werden“, so Dött und Vogel abschließend.

Positives Echo auf Ergebnisse der Bauministerkonferenz

Bereits am 29. Januar 2014 waren bei einer Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses im Deutschen Bundestag die Ergebnisse der Bundesbauministerkonferenz, die in der Woche zuvor im saarländischen Perl-Nennig stattfand, auf ein positives Echo gestoßen. Vertreter aller Fraktionen begrüßten insbesondere den Beschluss der Bundesregierung, die Städtebauförderung von jetzt 455 Millionen Euro auf 700 Millionen Euro jährlich aufzustocken und das Programm „Soziale Stadt“ fortzuentwickeln. Dies seien „bedeutende Maßnahmen“ und ein „wichtiges Signal“ an die Kommunen, hieß es aus den Reihen der Linksfraktion.

Die CDU/CSU-Fraktion lobte, dass das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm fortgesetzt werde, forderte aber auch klare Zuständigkeiten. Die Kompetenzen von Wirtschafts- und Umweltministerium in den jeweiligen Bereichen müssten eindeutig geregelt sein, damit es nicht zu Konflikten zwischen beiden Ministerien komme. Im Bereich des

Wohnungsbaus sprach sich die Unionsfraktion dafür aus, Verfahren künftig zu verkürzen und unbürokratischer zu gestalten. Unter anderem sollten Baugenehmigungen schneller erteilt werden können.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN kritisierte, dass die Bundesregierung in ihrem aktuellen Koalitionsvertrag den Heizkostenzuschuss nicht wieder eingeführt habe. Dabei müssten einkommensschwache Haushalte angesichts der Heizkostenentwicklung unbedingt Unterstützung erhalten.

Ein Vertreter der Bundesregierung hatte zuvor im Ausschuss betont, dass die Bundesregierung Kommunen, die auf die Städtebauförderung existenziell angewiesen sind, besonders unterstützen wolle. So solle der finanzielle Eigenanteil, den die Kommunen üblicherweise zu tragen hätten, bei Haushaltsnotlagen künftig abgesenkt werden können. Außerdem kündigte der Regierungsvertreter erstmals seit 2009 wieder eine Anpassung des Wohngeldes an. Der Heizkostenzuschuss habe zwar keinen Eingang in den Koalitionsvertrag gefunden, sei jedoch zweifellos ein großes Thema für die betroffenen Menschen, ergänzte er. Hier seien jedoch zunächst die Haushaltsberatungen abzuwarten.

Die Fraktionen von SPD, CDU/CSU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN werteten es zudem als positiv, dass sich von den zuständigen Ministern und Senatoren der 16 Bundesländer, die an der Bauministerkonferenz teilgenommen hatten, eine Mehrheit für die Mietpreisbremse ausgesprochen habe. Sie müsse nun schnell eingeführt werden, betonte unter anderem die SPD-Fraktion, um den rasanten Anstieg der Mieten in einigen Städten zu stoppen. (hiblschi) ■

Bauwirtschaft zum Koalitionsvertrag: Mietpreisbremse belastet Investitionen in den Wohnungsbau

Berlin – Die Deutsche Bauwirtschaft hat zum Jahresauftakt scharfe Kritik an der Mietpreisbremse geäußert. Es bestehe die Gefahr, dass die Begrenzung der Mieterhöhungen nur die bestehende Unterversorgung mit Wohnraum in den Ballungsgebieten zementiere, erklärten die Präsidenten des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie und des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes, Prof. Dr. Thomas Bauer und Dr. Hans-Hartwig Loewenstein.

„Unsere Erwartungen für den Wohnungsbau sind durch den Koalitionsvertrag weitgehend enttäuscht worden. Anscheinend herrscht in der Bundespolitik die Meinung vor, dass man angesichts der aktuell hohen Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen neue Belastungen für potenzielle Investoren beschließen kann, ohne größere negative Auswirkungen befürchten zu müssen“, so die beiden Präsidenten der Bauindustrie-Verbände. „Nach wie vor gilt: Mieterhöhungen werden am besten durch eine Aus-

weitung der Neubautätigkeit bekämpft. Die Erhöhung der Absetzung für Abnutzung (AfA) von zwei auf vier Prozent würde hierzu wichtige Impulse geben“, argumentierte Bauer.

Bauprognose 2014: Umsatzplus von 3,5 Prozent erwartet

„Wir rechnen mit einem Umsatzplus von 3,5 Prozent in diesem Jahr. Damit wird der Umsatz knapp unter 100 Milliarden bei 98,6 Milliarden Euro liegen. Dabei wird der

Wohnungsbau die Baukonjunktur beleben und um fünf Prozent auf 35,2 Milliarden Euro steigen“, erklärten Bauer und Loewenstein zur Bauprognose 2014. „Auch der Wirtschaftsbau wird sich erholen und bei 35,3 Milliarden Euro liegen, was einem Plus von 2,5 Prozent entspricht. Schlussendlich wird der öffentliche Bau einen Umsatzzuwachs von 3,5 Prozent verzeichnen können und auf 28,1 Milliarden Euro

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

zulegen. Die Zahl der Beschäftigten steigt auf 760.000 an.“

Im Hinblick auf den Wohnungsbau rechnen die Verbände mit rund 250.000 neuen Wohnungen, die 2014 gebaut werden dürften. Darauf ließen alle Frühindikatoren schließen. Darüber hinaus seien die Rahmenbedingungen im Wohnungsbau

weiter günstig. Das gelte zum einen für die Zahl der Erwerbstätigen, die 2013 bei knapp 42 Millionen Menschen liege, und zum anderen für die anhaltend günstigen Konditionen für Immobilienkredite. „Ob es allerdings gelingt, das Angebot im Mietwohnungsneubau für mittlere und niedrige Einkommen insbesondere in den Metropolregionen in zügigem Tempo zu verbessern, bleibt fraglich. Die Mietpreisbremse

wird wohl eher das Gegenteil erreichen“, so Loewenstein.

Der Umsatz im Bauhauptgewerbe insgesamt habe im Jahr 2013 mit 95,3 Milliarden Euro um 2,5 Prozent höher gelegen als in 2012. In 2014 könne mit einem Umsatzwachstum von 3,5 Prozent auf 98,6 Milliarden Euro gerechnet werden.

(kleistilschi) ■

„Energiewende in der Wohnungswirtschaft erfolgreich gestalten“ – dena erarbeitet Lösungsansatz für die Deutsche Annington

Berlin – Die Deutsche Energie-Agentur (dena) hat im Auftrag der Deutschen Annington Immobilien SE (DAIG) eine neue Untersuchung zum Beitrag von Wohnungsunternehmen zur Energiewende veröffentlicht. Auf der Basis einer Analyse des Gebäudebestands hat die dena eine Sanierungsstrategie für das Immobilienportfolio der Deutschen Annington erarbeitet, die darstellt, wie das börsennotierte Wohnungsunternehmen möglichst viele Gebäude in seinem Bestand wirtschaftlich sanieren kann. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Primärenergieeinsparung bis 2050 bei 70 Prozent liegt. Somit würden die Energieziele der Bundesregierung annähernd erreicht. Unter Berücksichtigung sich ändernder Rahmenbedingungen stellt die Sensitivitätsanalyse einen Zielkorridor von 50 bis 76 Prozent Einsparung bis 2050 in Aussicht.

„Unser Sanierungsfahrplan für die Deutsche Annington zeigt, dass die Ziele der Bundesregierung für den Gebäudebereich zwar ambitioniert, aber realistisch und machbar sind. Gleichzeitig wird deutlich, dass wir langfristige Förderperspektiven und eine stabile Entwicklung des Ordnungsrechts für die energetische Sanierung des Gebäudebestands benötigen“, erläuterte **Stephan Kohler**, Vorsitzender der dena-Geschäftsführung.

Der Sanierungsfahrplan bezieht sich auf mehr als 20.000 Gebäude mit etwa 150.000 Wohnungen im Bestand der Deutschen Annington. Zielsetzung der Untersuchung war die energetische Sanierung des kompletten Bestands bis zum Jahr 2050. Gleichzeitig sollte die Bezahlbarkeit der Mieten gewährleistet werden. Die Kosten für die geplanten Effizienzmaßnahmen würden sich auf insgesamt 2,8 Milliarden Euro belaufen. Das entspricht 318 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Mit jährlichen Investitionen von 75 Millionen Euro würde

die jährliche Sanierungsrate bei 2,5 Prozent liegen.

„Als Marktführer nehmen wir unsere Verantwortung auch mit Blick auf die Energiewende wahr. Die Ergebnisse der Studie zeigen, unter welchen Voraussetzungen zum einen die Ziele der Energiewende erreicht werden können und gleichzeitig weiterhin bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann“, sagte **Rolf Buch**, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Annington. „Ausgehend von dem Modernisierungsprogramm, in das das Unternehmen seit 2008 mehr als 250 Millionen Euro investiert hat, war es unser Ziel, den Modernisierungsansatz professionell weiterzuentwickeln. Wir sind sehr froh, mit der dena einen Partner gefunden zu haben, um genau diesen Weg aufzuzeigen. Die Studie zeigt der Immobilienbranche Potenziale auf, wie die Sanierungsgeschwindigkeit durch geringere Kosten gesteigert werden kann und so die definierten Energieeinsparziele erreicht werden können.“

Ein Großteil der in der Analyse betrachteten Häuser würde mit den vorgeschlagenen Effizienzmaßnahmen so saniert, dass sie besser wären, als es die Energieeinsparverordnung (EnEV) für Sanierungen derzeit vorschreibt. 41 Prozent der Gebäude würden sogar den Effizienzhausstandard 85 erreichen. Sie wären also besser als vergleichbare Neubauten. Einzelne Gebäude könnten sogar den Effizienzhausstandard 55 erreichen.

Die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung bis 2050 sehen vor, im Wohngebäudebestand bis zu 60 Prozent Endenergie durch Effizienzmaßnahmen an Gebäudehülle und Heizung einzusparen. Zusammen mit dem Einsatz erneuerbarer Energien kann dadurch der Bedarf an fossiler Primärenergie um insgesamt 80 Prozent reduziert werden.

(münlgan) ■

➔ **Einen Projektbericht zum Sanierungsfahrplan finden Sie unter www.dena.de/projekte**

KOMMENTAR

Ingrid Vogler
Energiereferentin
des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Ein Sanierungsfahrplan für ein Wohnungsunternehmen, wie ihn die Deutsche Annington mit der dena erstellt hat, zeigt

gut die Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft auf, zu Klimaschutz und Energieeffizienz beizutragen. Er zeigt aber auch, wo weitere Unterstützung durch die KfW-Förderprogramme notwendig ist. Hilfreich wären Fördermittelpläne, die genau so weit reichen wie Sanierungsfahrpläne! Wichtig ist auch, dass Sanierungsfahrpläne nicht auf der technischen Maßnahmenebene stehen bleiben, sondern sie müssen – wie im es beim

Fahrplan der Deutschen Annington der Fall ist – auch einen Finanzierungsfahrplan enthalten. Zudem erfolgen Entscheidungen in der Wohnungswirtschaft im Zusammenhang mit dem gesamten Portfolio und nicht auf Einzelgebäudeebene. Daher wären Sanierungsfahrpläne auf Einzelgebäudeebene in der Wohnungswirtschaft unsinnig. Die Ergebnisse des Sanierungsfahrplans der Deutschen Annington bestätigen auch die Ergebnisse der GdW-Energieprognose. Die vom GdW prognostizierten Energieeinsparungen fallen etwas geringer als im neuen Fahrplan der Deutschen Annington. Der Grund dafür ist, dass in der GdW-Energieprognose die bereits umfassend energetisch modernisierten Bestände in den neuen Bundesländern, deren Energieeinsparpotenzial derzeit weitgehend ausgeschöpft ist, mit enthalten sind.

Europa im Fokus – Jahresauftakt der genossenschaftlichen Spitzenverbände in Berlin

Berlin – Die genossenschaftlichen Spitzenverbände DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband und GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben am 27. Januar 2014 ihren gemeinsamen Jahresempfang in Berlin gefeiert. Gastredner des Abends war Marko Curavic, Abteilungsleiter (Head of Unit) in der Generaldirektion „Unternehmen und Industrie“ bei der Europäischen Kommission.

Marko Curavic berichtete den über 250 Gästen aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft über aktuelle Entwicklungen in Europa. Themen waren unter anderem die Arbeit der neu bei der Europäischen Kommission eingerichteten Arbeitsgruppe „Fostering cooperatives’ potential to generate smart growth“ und das EU-Programm „Entrepreneurship 2020“.

Curavic betonte die große Bedeutung von Unternehmertum und Mittelstand für ein erfolgreiches Europa. Dabei lobte er die Genossenschaften als gute Vorbilder für nachhaltiges und zukunftsfähiges unternehmerisches Handeln. Curavic forderte zudem stabile und verlässliche Rahmenbe-

dingungen, um den Gründungswillen der Menschen in Europa zu steigern und klei-



Marko Curavic (Europäische Kommission), Ingeborg Esser (GdW) und Dr. Eckhard Ott (DGRV) beim Jahresempfang (v. l.)

Foto: David Ausserhofer

nen und mittleren Unternehmen die besten Voraussetzungen für ein erfolgreiches Bestehen am Markt zu schaffen.

Diese Forderung unterstützen auch die genossenschaftlichen Spitzenverbände. DGRV-Vorstand Dr. **Eckhard Ott** verknüpfte diese mit seinen Wünschen an die neue Bundesregierung: „Wir sind offen für gute Vorschläge, weitere Erleichterungen für die Gründung von Genossenschaften zu finden. Diese Erleichterungen dürfen aber nicht den Kern der genossenschaftlichen Rechtsform aufweichen oder ihre Stabilität als insolvenz sicherste aller Unternehmensformen gefährden.“

(veB/schi) ■

AUS DEN VERBÄNDEN

Wohnungsgenossenschaften: Bestandsentwicklung im Spannungsfeld steigender Herausforderungen

Berlin – Möglichkeiten und Grenzen der Bestandsentwicklung standen im Mittelpunkt der diesjährigen Arbeitstagung der Bundesarbeitsgemeinschaft (BAG) der Wohnungsgenossenschaften beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen am 27. und 28. Januar 2014 in Berlin. Das komplexe Thema kann auch auf die Frage reduziert werden: „Wie sollen Wohnungsunternehmen beziehungsweise Wohnungsgenossenschaften angesichts zunehmender Herausforderungen in ihre Bestände investieren?“

Ein Dreiklang von Vorträgen stimmte die Teilnehmer der Tagung auf das Thema ein. In ihrem Beitrag „Zukünftige Veränderungen von Märkten und Zielgruppen“ stellte **Bettina Harms-Goldt**, Geschäftsführerin der Analyse & Konzepte GmbH, zunächst die unterschiedlichen Nachfragetrends beim Wohnen vor, auf die auch Wohnungsgenossenschaften reagieren müssten. Dabei bezog sie sich auf die Studie Wohntrends 2030. Die Entscheidungsparameter lassen sich in drei Dimensionen beschreiben: Alter und Haushaltstyp, Wohnkaufkraft und Wohnwünsche, deren Kombination eine so genannte Wohnmatrix ergibt. Deren Ziel sei es, die Wohnungsnachfrage mit dem Wohnungsangebot zusammenzuführen. Dies findet natürlich nicht im luftleeren Raum statt, denn die gesellschaftlichen Veränderungen – so vor allem auch die Folgen der demografischen Entwicklung – werden hierauf spürbaren Einfluss haben. So sollten gerade die Wohnungsgenossenschaften mit Blick auf das recht hohe Durchschnittsalter ihrer Mitglieder abschätzen, wie sich die Einkommen und Renten ihrer älteren Mitglieder entwickeln,



Ulrich Bimberg, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften beim GdW

Foto: GdW

um bei der Wohnungsanpassung auch die künftigen Zahlungsmöglichkeiten berücksichtigen zu können. Zwar werde einerseits die Gruppe der anspruchsvollen Menschen mit hoher Kaufkraft und Zahlungsbereitschaft steigen, aber immer mehr Menschen könnten nur noch funktional und bescheiden leben – diese Gruppe werde, vor allem in Ostdeutschland, weiter zunehmen. Auch die Wohnungsgenossenschaften stehen also vor der großen Herausforderung, den Spagat zu meistern, weiterhin ein gutes

Wohnungsangebot zu angemessenen Preisen für ihre Mitglieder bereit zu stellen, andererseits aber wirtschaftlich tätig zu sein, um ihren Förderauftrag erfüllen zu können.

Wirtschaftlichkeit von Bestandsinvestitionen

Die weitere Entwicklung der Bestände wird von den Veränderungen am Wohnungsmarkt maßgeblich beeinflusst. Prof. Dr. **Norbert Raschper**, Inhaber des Lehrstuhls für technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School in Bochum, zeigte in seinem Vortrag „Wirtschaftlichkeit von Bestandsinvestitionen“ die Kernaufgaben für eine strategische Bestandsentwicklung auf. Dabei seien der demografische Wandel, der Alterungsprozess der Bestandsimmobilien und die neuen energetischen Anforderungen wichtige Komponenten für die Investitionsentscheidung. Deutlich wurde: Die Handlungsoptionen für die Wohnungsunternehmen werden vielfältiger, die Trends unübersichtlicher, es bedarf immer mehr Detailwissen für eine strategi-

Weiter auf Seite 5 ➡

Norddeutsche Wohnungswirtschaft startet Kooperation zum Carsharing bei Wohnungsunternehmen in Hamburg

Hamburg – Ein Auto mit den Nachbarn gemeinsam nutzen – bequem, zuverlässig und sicher – mit reservierten Parkplätzen direkt in der Nachbarschaft. Das können in Zukunft zahlreiche Mieter und Mitglieder von Hamburger Wohnungsunternehmen. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) hat dazu am 3. Februar 2014 mit der cambio Hamburg CarSharing GmbH einen Rahmen- und Kooperationsvertrag über die Förderung des Carsharing für Verbandsunternehmen geschlossen.

Kernstück der Vereinbarung ist die Errichtung und der Betrieb von cambio CarSharing-Stationen in Wohnquartieren beziehungsweise Wohnanlagen interessierter Verbandsunternehmen. cambio erbringt dabei umweltfreundliche Carsharing-Dienstleistungen für die Bewohner der jeweiligen Wohnanlagen sowie der umliegenden Quartiere.

„Das Mobilitätsverhalten der städtischen Bevölkerung ist im Wandel“, erklärte VNW-Verbandsdirektor Dr. **Joachim Wege**. „Immer mehr Menschen verzichten auf den eigenen PKW, nutzen die öffentlichen Verkehrsmittel und mieten sich ein Auto, wenn sie es benötigen. Die Verbandsunternehmen haben diese Entwicklung erkannt und arbeiten an quartiersbezogenen Mobilitätskonzepten. Die jüngst vom Hambur-

ger Senat für Wohnungsneubauten aufgehobene Stellplatzpflicht flankiert das noch. Ein erster Schritt ist die Partnerschaft mit cambio. Damit können die Wohnungsunternehmen ihren Mietern in Zukunft eine sichere Carsharing-Möglichkeit direkt vor der Haustür bieten.“

Die Anzahl und Art der bereitgestellten Autos wird von cambio gemeinsam mit dem jeweiligen Wohnungsunternehmen abgestimmt. Auch Elektrofahrzeuge mit entsprechender Ladeinfrastruktur werden bei Bedarf bereitgestellt. „Wir wollen den Hamburgern gut erreichbare Carsharing-Stationen bieten. Was kann es da besseres geben, als ein Angebot mitten im Quartier. Daher ist eine starke Kooperation mit den Wohnungsunternehmen der richtige Weg und wir freuen uns sehr auf die zukünftige



Carsten Redlich (cambio Hamburg CarSharing GmbH) und Dr. Joachim Wege (VNW) (v. l.).

Zusammenarbeit“, sagte **Carsten Redlich**, Prokurist der cambio Hamburg CarSharing GmbH. Bereits seit 2013 gibt es erste Kooperationen zwischen cambio und Mitgliedsunternehmen des VNW.

(hitschi) ■

Fortsetzung von Seite 4

sche Bestandsentwicklung. Um zukünftige Chancen und Risiken abzuschätzen, sollte aus einer strategischen Analyse – bestehend aus Markt-, energetischer, technischer und kaufmännischer Analyse – für jedes Gebäude eine Handlungsempfehlung abgeleitet werden, die in ein aktives Portfolio-Management mündet. Bei der energetischen Modernisierung sei die Wärmedämmung nicht mehr der Königsweg. Potenziale gebe es insbesondere bei der Heizung und Kellerdeckendämmung sowie beim Nutzerverhalten. Das heißt, die Wohnungsgenossenschaften sollten sich intensiver mit der Anlagentechnik auseinandersetzen, bis hin zum Stromverkauf an die Mitglieder aus eigener Energieerzeugung. Auch gelte es, auf Wohnungsebene die Mitglieder beziehungsweise Nutzer durch geeignete Konzepte – zum Beispiel Lüftungskonzepte – zur Energieeinsparung anzuhalten. Letztlich werde die Wirtschaftlichkeit angesichts der vielfältigen und komplexen Handlungsoptionen sowie anderer Faktoren neu zu definieren sein, wobei zunehmend die Betrachtung von Bestandsquartieren im Fokus stehe.

Zielgruppenbasierte Portfolio-Strategie

Viele der Handlungsempfehlungen aus den beiden Vorträgen von Bettina Harms und Prof. Dr. Raschper sind in die „Zielgruppenbasierte Portfolio-Strategie“ der Bauges-

nossenschaft Wiederaufbau eG in Braunschweig eingeflossen, die Vorstandsmitglied **Joachim Blätz** den Teilnehmern der Arbeitstagung vorstellte. Die „Wiederaufbau“ ist mit mehr als 10.000 Wohneinheiten und rund 19.000 Mitgliedern das größte genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen Niedersachsens und eines der größten in der Bundesrepublik. Es hat auch eine Spareinrichtung und bietet Spareinlagen für seine Mitglieder an. Ziel des vor zwei Jahren in der Genossenschaft eingeführten Projekts „Kompass“ war es, ein IT-gestütztes Portfolio-Management/Asset-Management-System zu haben, das Zukunftsrisiken aus der demografischen Entwicklung und der Märkte sowie hinsichtlich der Qualität der Gebäude aufzeigt. Es sei kein Entscheidungstool, sondern ein Instrument für die Entscheidungen des Vorstandes. Wichtige Erkenntnisse des Projekts seien unter anderem, dass zielgruppenspezifische Investitionen wichtiger seien als energetische Maximallösungen, und dass die Ergebnisse aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung Konsequenzen des Managements erfordern – hinsichtlich der Durchführung einer Investition oder der bloßen Instandhaltung, aber auch hinsichtlich Abriss und Verkauf von Wohnungsbeständen. Schwierig sei es, die Erfordernisse auch konsequent umzusetzen. Hierbei seien Verständnis und Transparenz gegenüber den Mitarbeitern, die auf dem Weg mitgenommen werden müssten, und gegenüber den Mitgliedern der

Genossenschaft sehr wichtig. Erste Effekte des Projekts hätten sich in einer schnelleren Kostenreduzierung bei den Wohnungsmodernisierungen gezeigt, weiterhin gebe es lebendige Diskussionen über Standards bei der Sanierung, der Optimierung der Kosten von Bauleistungen und der Definition von Quartieren.

Maritime Vielfalt in der Stadt

Weitere Praxisbeiträge befassten sich mit Projekten der Weiterentwicklung von Beständen und Neubau im stadtentwicklungspolitischen Kontext. So berichtete **Helmut Knüpp**, Vorstandsvorsitzender der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, unter dem Titel „Maritime Vielfalt in der Stadt“ über ein Vorhaben, bei dem vier Wohnungsgenossenschaften gemeinsam ein altes Marinekrankenhausgelände aus der Kaiserzeit in Kiel erworben haben, um dieses – auch durch Schaffung genossenschaftlicher Wohnungen – zu entwickeln, ganz im Sinne des genossenschaftlichen Handelns: „Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele“. Damit wurde zugleich ein guter Übergang zum zweiten Tag der BAG-Arbeitstagung gelegt, auf dem in Fortsetzung des 2010 begonnenen Dialogs mit dem Deutschen Städtetag die Möglichkeiten einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen in den verschiedenen Märkten weiter beleuchtet wurden. (keglschi) ■

Demografischen Wandel gestalten – Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt ruft zu aktivem, ressortübergreifenden Handeln auf

Magdeburg – Anlässlich der Demografie-Debatte im Landtag von Sachsen-Anhalt am 30. Januar 2014 haben sich die Verbandsdirektoren Jost Riecke vom Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt (VdW) und Ronald Meißner vom Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (VdWg) für ein aktiveres und ressortübergreifendes Handeln im Land ausgesprochen. Der Rückgang und die Alterung der Bevölkerung seien zahlenmäßig ausreichend belegt. Jetzt gehe es darum, die vier demografischen Eckwerte Geburten, Sterbefälle, Zuwanderung, Abwanderung positiv zu beeinflussen.

Gleichzeitig müsse der Anpassungsprozess an die unausweichlichen und absehbaren Folgewirkungen – wie zum Beispiel eine Bevölkerungszahl von unter zwei Millionen Sachsen-Anhalter im Jahr 2025 – stattfinden. Beispielhaft sei für den Bereich Wohnen der Abriss von über 70.000 Wohnungen als sichtbarer Beweis und Antwort auf Veränderungen wie den Wohnungsleerstand zu nennen, wobei damit auch die Attraktivität der Wohnstandorte in Sachsen-Anhalt verbessert wurde. Diese sei letztlich wichtig für den Zuzug nach Sachsen-Anhalt und den Verbleib der dort lebenden Menschen.

In jedem gesellschaftlichen Bereich – wie Arbeit, Bildung, Gesundheit, öffentliche Sicherheit, Verkehr, Versorgung und Entsorgung, Wohnen et cetera – müsse mit Anpassung und zukunftsfähigen Maßnahmen der Zuzug nach Sachsen-Anhalt befördert, die Abwanderung gestoppt, mehr Kinder- und Familienfreundlichkeit gezeigt und die Versorgung der älter werdenden Bevölkerung verbessert werden. Aus Sicht der wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen-Anhalt sind alle Akteure gefordert,

möglichst gemeinsam vorzugehen, da dies die größten Erfolge zeitige. Das habe auch das gemeinsame Wirken in den Kommunen anhand von Stadtentwicklungskonzepten bei der Leerstandsbehebung gezeigt.

Demografiekonzepte notwendig

Die Verbandsdirektoren Riecke und Meißner schlagen daher vor, nach der Erstellung einiger erfolgreicher (geförderter) Demografiekonzepte in einigen Kommunen jetzt in allen Städten und Gemeinden derartige Konzepte erarbeiten zu lassen. Aus Sicht der beiden Verbände sollte das Land diese freiwillige Aufgabe der Kommunen fördern – denn damit würde die Bevölkerung insgesamt besser in den demografischen Wandel eingebunden, könnte besser mitwirken und hätte mehr Verständnis für notwendige übergeordnete Maßnahmen.

Beide Verbände sprechen sich insgesamt für eine offenere Behandlung des Themas Demografie aus, bei der nicht ausbleiben werde, dass die Frage nach der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in allen Regionen Sachsens-Anhalts diskutiert wer-

den müsse. Nach Ansicht der Verbände gab es zu keinem Zeitpunkt in Deutschland gleichwertige Lebensbedingungen und diese werde es auch in Zukunft nicht in allen Orten geben. Im Übrigen wolle auch nicht jeder in einer Stadt leben und nicht jeder in einem Dorf – beide Lebensformen könnten frei gewählt werden und hätten ihre Vor- und Nachteile.

Sachsen-Anhalt sei das demografisch meist betroffene Land in Deutschland, so Riecke und Meißner. Diese sicher nicht gewünschte Vorreiterrolle sollte das Land Sachsen-Anhalt nach dem Willen der Verbandsdirektoren aber nutzen und dabei zeigen, dass die Risiken erkannt sind und die Chancen des Wandels genutzt werden.

Mit der Demografie-Allianz, in der alle relevanten Partner für eine Gestaltung des Wandels in Sachsen-Anhalt vereint sind, habe die Politik eine einmalige Struktur, die sie ressortübergreifend einbinden sollte. Demografie sei Chefsache in Sachsen-Anhalt in allen gesellschaftlichen Bereichen, so Riecke und Meißner abschließend.

(rielmeilschi) ■

BUCHTIPP

„Verhindern und Ermöglichen – Die Kraft der direkten Demokratie“ zur Bürgerbeteiligung bei Bauprojekten erschienen

Mehr Bürgerbeteiligung: Kein Trend hat Politik und Gesellschaft in den letzten Jahren mehr verändert. Wesentlich davon betroffen ist auch die Immobilienwirtschaft. Denn immer öfter gibt es bei öffentlichen und privaten Bauvorhaben Gegenwind von Bürgerbegehren und Bürgerentscheiden. Egal, ob es sich um großflächigen Einzelhandel, eine Wohn- oder Gewerbeimmobilie handelt. Die Menschen vor Ort möchten mitbestimmen und mitgestalten. Die Auseinandersetzung rund um Stuttgart 21 ist lediglich das prominenteste Beispiel.

In dem neuen Kompendium "Verhindern und Ermöglichen – Die Kraft der direkten Demokratie" hat sich der Autor Prof. Dr. Stephan Heller mit der Frage der Bürgerbeteiligung bei Bauprojekten intensiv auseinandergesetzt.

Das Buch erläutert die rechtlichen Rahmenbedingungen der direkten Demokratie in Deutschland, beschreibt die unterschiedlichen Aspekte des Baurechts und macht sichtbar, wie öffentlicher Widerstand entsteht und funktioniert. Praxisnah definiert es die Treiberfaktoren für das Aufkeimen von Bürgerinitiativen, Bürgerbegehren und Bürgerentscheiden. Auch die Verhaltensmuster in der Politik, bei Medien, Befürwortern und Gegnern werden aufgedeckt und durch zwanzig Praxisbeispiele greifbar gemacht. Der zweite Teil des Buches widmet sich der Kommunikationsarbeit rund um Bürgerbeteiligung. Entscheiden aus der Immobilienwirtschaft soll das Kompendium einen umfassenden Leitfaden bieten, der es ihnen ermöglicht, die Fallstricke von Bürgerbeteiligung und direkter Demokratie zu bewerten und erfolgreich darauf zu reagieren.

(gottschi) ■

➔ Prof. Dr. Stephan Heller: "Verhindern und Ermöglichen – Die Kraft der direkten Demokratie", publishingGroup GmbH, München; 39,80 Euro (eBook: 19,80 Euro); 360 Seiten; ISBN 978-3-88863-026-6; Dezember 2013. Weitere Infos sowie Bestellmöglichkeiten finden Sie auf www.verhindern-ermöglichen.de



Quelle: publishingGroup GmbH

WOHNEN kommunizieren

20. Februar 2014, Berlin

Öffentlichkeitsarbeit sowie interne und externe Kommunikation sind für Wohnungsunternehmen immer wichtiger – denn diese werden von Mietern und auch Interessenten stärker beobachtet und im Internet kommentiert oder bewertet. Die Positionierung des Unternehmens in den geeigneten Medien spielt also eine wesentliche Rolle: Credibility, Imageaufwertung, Mieterzuwachs und Bekanntheitssteigerung schafft man mit effektiven Maßnahmen über relevante Kanäle. Diese Tagung zeigt Wege auf, wie Immobilienunternehmen durch eine richtige Dosierung an Kommunikation ihr Unternehmen zum Erfolg führen. Im Verlagshaus des *Tagesspiegels* treffen die Öffentlichkeitsarbeiter auf die Presse und erhalten einen Blick hinter die Kulissen. Ein Rundgang mit anschließendem redaktionellen Gespräch gibt den Teilnehmern die Gelegenheit, mit der Tages- und Fachpresse zu kommunizieren. Neben Fachvorträgen werden begleitend Themeninseln angeboten, in denen im gemeinsamen Dialog über den PR-Wandel, Web 2.0 und Krisenmanagement diskutiert werden kann.

Weitere Infos: **BBA, Christoph Dormeier, Telefon: 030/23085541,**

E-Mail: christoph.dormeier@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

„Vermieten mit Herz und Kopf“

11. März 2014, Bochum

Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen sind im Bereich Vermietung in verschiedener Hinsicht gefordert: in ihrer Beratungskompetenz rund um die Wohnimmobilie und den damit verbundenen fachlichen und methodischen Kompetenzen, in ihren persönlichen Kompetenzen – insbesondere ihrer Begeisterungsfähigkeit und Selbstmotivation – und in ihren sozialen Kompetenzen, wenn es um Empathie und Kommunikation geht. In diesem Seminar wird das Bewusstsein der Teilnehmer für das Zusammenwirken dieser Faktoren im Entscheidungsprozess des Interessenten für sein Zuhause gestärkt. Sie werden befähigt, diese Ressourcen in den verschiedenen Situationen des Kundenkontakts bewusst und zielgerichtet einzusetzen.

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

Internet: www.e-b-z.de

PERSÖNLICHES

Thomas Kleindienst, Kaufmännischer Vorstand der WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG, feierte am 30. Januar 2014 seinen 55. Geburtstag. Er ist Mitglied im GdW Verbandsrat, im Finanz- & Prüfungsausschuss des Verbandsrates sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften.

Am 1. Februar 2014 feierte **Haluk Serhat**, Bereichsleiter Portfolio Management der Vivawest Wohnen GmbH, sein 30. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag sowie Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft.

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:

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 04.02.2014 für
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
■ 15 Jahre	2,72%	2,75% p.a.
■ 10 Jahre	2,32%	2,34% p.a.
■ 5 Jahre	1,52%	1,54% p.a.

Bedingungen:
Erststellige Grundschuld auf
wohnungswirtschaftlichen Objekten
Beleihungsauslauf 60%
Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt
Auszahlung: 100%, Tilgung: 1% p. a.
3 Monate bereitstellungszinsfrei
keine Gutachterkosten oder
Bearbeitungsgebühren

Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*: für Neubau ab ca. **2,62%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,58%** p.a.
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 04.02.2014)

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

Zinsentwicklung bis 04.02.2014
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

The chart displays three lines representing different loan terms: 15 Jahre (red), 10 Jahre (black), and 5 Jahre (green). The y-axis shows the interest rate percentage from 1,50% to 3,30%. The x-axis shows dates from July 13 to February 14. A horizontal double-headed arrow labeled '6 Monate' spans from approximately October 2013 to February 2014. All lines show a general downward trend over the period, with the 15-year rate consistently being the highest and the 5-year rate the lowest.

wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter www.haufe.de/immobilien in der Fußzeile unter dem Menüpunkt „Zeitschriften“.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „Anmelden und Produkte starten“ 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.

Unter „meine Online Produkte starten“ – oben rechts unterhalb der Anmelde-Funktion – erscheint dann die wi. 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 durch. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in der Übersicht.

„SPANIEN WILLKOMMEN“: GdW startet Ausbildungsinitiative für spanische Jugendliche

Die Azubi-Kampagne des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird international: Spanische Jugendliche haben ab sofort die Möglichkeit, sich bei interessierten Wohnungsunternehmen in Deutschland für einen Praktikumsplatz mit der Perspektive auf eine anschließende Berufsausbildung als Immobilienkaufmann/-frau zu bewerben.



Quelle: Agentur BACHLER

Die Wohnungswirtschaft unterstützt mit dem Projekt die Ausbildungsinitiative der Bundesregierung. Es bieten sich große Chancen für beide Seiten: Die Wohnungswirtschaft hat die vielversprechende Aussicht auf international ausgerichtete, junge und hoch motivierte Menschen für

ihren Unternehmensnachwuchs. Und junge Menschen aus dem von hoher Jugendarbeitslosigkeit betroffenen Spanien haben die Chance auf eine aussichtsreiche Karriere in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – in Deutschland oder international. Der Start des Projekts läuft vielversprechend: Innerhalb kürzester Zeit haben sich bereits mehrere Unternehmen für die Ausbildungsinitiative gemeldet.

Wohnungsunternehmen und Jugendliche können durch die Teilnahme an dem internationalen Ausbildungsprojekt von zahlreichen Vorteilen profitieren: Die Ausbildung wird unter anderem durch das Förderprogramm der Europäischen Union (EU) „MobiPro-EU“ unterstützt, das

den Jugendlichen vorbereitende Deutschsprachkurse im Herkunftsland sowie während des ausbildungsvorbereitenden Praktikums in Deutschland ermöglicht. Zudem bietet das Programm eine sozial- und berufspädagogische Begleitung und Unterstützung zur Sicherung des Lebensunterhalts während des Anpassungspraktikums. Auch die Anerkennung der ausländischen Zeugnisse übernehmen die Ansprechpartner aus den Förderprogrammen. Über eine Übernahme der Praktikanten beziehungsweise anschließend der fertig ausgebildeten Azubis entscheiden die Unternehmen selbstverständlich selbst. Der Beginn des Ausbildungsprojektes ist für das Ausbildungsjahr ab August 2014 vorgesehen. (schaelschi) ■

➔ Alle Informationen finden Interessierte unter www.azubi-kampagne.de. Wohnungsunternehmen können sich dort unverbindlich registrieren. Für spanische Jugendliche steht die neue Website www.gestion-inmobiliaria.eu zur Verfügung.

Recht so

Schüsse auf Gerichtsvollzieher durch Mitbewohner mit „Messi-Syndrom“

Mit Urteil vom 14. Mai 2013 (Az.: VI ZR 255/11) hatte der Bundesgerichtshof (BGH) über folgenden Sachverhalt zu entscheiden: Der klagende Gerichtsvollzieher macht gegen die Alleinerbin des im Verlauf des Verfahrens verstorbenen früheren Beklagten unter anderem Schmerzensgeld wegen einer Schussverletzung geltend, die ihm der Sohn des Beklagten im Zusammenhang mit einer vom Beklagten beauftragten Räumung einer Wohnung zugefügt hatte. Der Sohn stand zeitweilig unter Betreuung und hatte eine krankhafte Persönlichkeitsstörung. So sammelte er unter anderem zwanghaft Gegenstände, mit denen er die Immobilie des Beklagten vollstellte. Der Beklagte hatte gegen seinen Sohn einen Räumungstitel erwirkt und den Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragt. Die Räumung sollte beginnen, der Gerichtsvollzieher klingelte an der Haustür, welche ihm vom Beklagten geöffnet wurde. Sodann stieß der hinter dem Beklagten stehende Sohn seinen Vater beiseite und schoss mit einer halbautomatischen Pistole, die er dem Vater am Morgen vor Eintreffen des Gerichtsvollziehers gezeigt hatte. Der Oberkörper des Gerichtsvollziehers wurde dabei schwer verletzt. Der BGH bestätigte die Entscheidung des Oberlandesgerichtes Düsseldorf und sprach dem Gerichtsvollzieher unter anderem Schmerzensgeld zu. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Entscheidend für die Verurteilung des Beklagten war, dass der Beklagte zum einen die Räumung veranlasst hatte und zum anderen wusste, dass der Sohn notfalls eine Waffe einsetzen würde, um die Räumung zu verhindern. Die zumutbare Handlung dies zu verhindern, sah der BGH darin, dass der Beklagte die Räumung (zunächst) hätte abbrechen können, um die Situation zu entschärfen. Nicht zuletzt aufgrund der Persönlichkeit des Sohnes ging der BGH auch von Vorsatz in Form des bedingten Vorsatzes aus. Denn dieser liege bereits dann vor, wenn der Eintritt des Erfolges der Tat als möglich und nicht ganz fern liegend erkannt und gebilligt wird. Um nicht zivil- oder strafrechtlich zur Verantwortung gezogen zu werden, sollte in vergleichbaren Fällen immer der Gerichtsvollzieher gewarnt werden.“



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

60,3

Prozent der 21- bis 24-Jährigen beteiligten sich an der Bundestagswahl 2013. Dies war die niedrigste Wahlbeteiligung unter allen Altersgruppen. Insgesamt lag die amtliche Wahlbeteiligung bei 71,5 Prozent. Damit lag die amtliche Wahlbeteiligung 2013 sogar um 0,7 Prozentpunkte höher als bei der Wahl 2009. Dies ergaben jüngste Veröffentlichungen des Bundeswahlleiters zur repräsentativen Wahlstatistik. Mit steigendem Alter nahm die Wahlbeteiligung bis zu den 60- bis 69-Jährigen kontinuierlich zu – diese Altersgruppe beteiligte sich mit 79,8 Prozent am aktivsten an der Bundestagswahl 2013. Bei den über 70-Jährigen, die sich früher unterdurchschnittlich beteiligt hatten, war erstmals bei der Bundestagswahl 2009 eine überdurchschnittliche Wahlbeteiligung registriert worden. Dieser Trend setzte sich auch 2013 fort.