

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

19

Ausgabe 7. Mai 2015

Inhalt

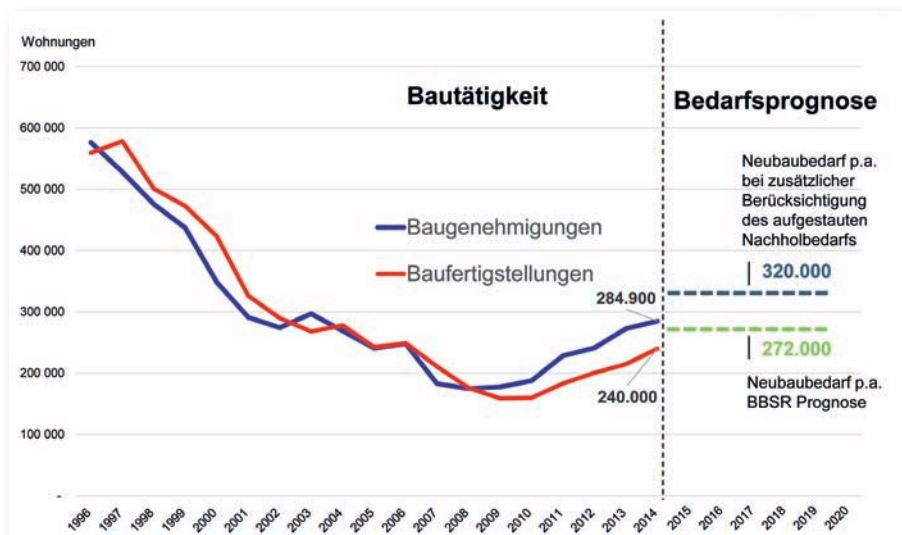
2 Altersgerecht Wohnen: Der AAL-Kongress und die Messe „Zukunft Lebensräume“ in Frankfurt zeigten Chancen und Herausforderungen des demografischen Wandels auf.

3 Bezahlbarer Wohnraum: Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen fordert finanzielle Mittel auch für Flüchtlingsunterkünfte.

3 Mecklenburg-Vorpommern: Die 153 kommunalen Gesellschaften und Wohnungsgenossenschaften des VNW investieren 421 Millionen Euro in bezahlbare Wohnungen.

Zu wenig Neubau in den Hotspots – zu viel Leerstand in den schrumpfenden Regionen

Berlin – Der Wohnungsmarkt befindet sich im Spannungsfeld wachsender und schrumpfender Regionen. „Die aktuelle Bautätigkeit reicht bei weitem nicht aus, um den Bedarf an neuen Wohnungen in den Hotspots zu decken“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW anlässlich der Präsentation der BBSR-Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose 2030 durch Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks im Rahmen des 2. Forums des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in Berlin. Dazu seien mindestens 320.000 neue Wohnungen jährlich in den nächsten zehn Jahren notwendig. Auf der anderen Seite dürfen die schrumpfenden Regionen nicht außer Acht gelassen werden. „Wenn wir jetzt nicht handeln, droht vielerorts eine neue Leerstandswelle“, so Gedaschko.



Quelle: BBSR-Analysen Kompakt 07/2015, Wohnungsmarktprognose 2030 sowie eigene Berechnung.

Neubautätigkeit zieht an, aber liegt noch unter erwartetem Bedarf.

„Die Prognosen zeigen, dass die wirtschafts-starken Metropolen in den nächsten Jahren einen starken Zuzug zu erwarten haben. Deswegen brauchen wir vor allem dort eine große Zahl neuer Wohnungen“, sagte Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks bei der Vorstellung der neuen Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gemeinsam mit BBSR-Direktor Harald Herrmann in Berlin. Die neue Bevölkerungs-

und Wohnungsmarktprognose soll ein Bild künftiger demografischer Entwicklungen und Trends auf den Wohnungsmärkten vermitteln. Anhand der Studie müssten in den nächsten fünf Jahren 272.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Im Jahr 2014 lag die Zahl der Baufertigstellungen aber erst bei rund 240.000 Wohnungen. Damit gibt es derzeit jährlich immer noch 30.000 Wohnungen zu wenig. Die Studie

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Verbraucherpreise steigen

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen am Verbraucherpreisindex – wird im April 2015 voraussichtlich 0,4 Prozent betragen. Wie das Statistische Bundesamt nach bisher vorliegenden Ergebnissen weiter mitteilt, sinken die Verbraucherpreise gegenüber März 2015 voraussichtlich um 0,1 Prozent. (wi)

Weniger Hartz IV-Empfänger

Im April befanden sich nach den hochgerechneten Daten rund 6,14 Millionen Menschen im Leistungssystem SGB II. Die Hilfebedürftigkeit im SGB II spreizt sich zwischen 3,5 Prozent der Einwohner in Bayern und 16,5 Prozent in Berlin. Somit bezieht im Osten jeder zehnte und in den Stadtstaaten jeder siebte Bundesbürger Hartz IV-Leistungen, in den Flächenländern West ist es jeder Sechzehnte. Gegenüber dem Vormonat März 2015 ist die Zahl der Leistungsbezieher um 0,1 Prozent gesunken. (wi)

42,5 Millionen Erwerbstätige im März

Im März 2015 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 42,5 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Erwerbstätigen um 238.000 Personen oder 0,6 Prozent. Allerdings hat sich seit Jahresanfang der Anstieg der Erwerbstätigkeit im Vorjahresvergleich abgeschwächt. Erwerbslos waren im März 2015 rund 2,0 Millionen Personen, 207.000 weniger als ein Jahr zuvor. (wi)

Langes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen – GdW beim 8. AAL Kongress und der Messe „Zukunft Lebensräume“

Frankfurt – „Der altersgerechte Umbau von Wohnungen und die Nachrüstung mit AAL-Systemen sind Schlüssel dafür, den Menschen ein lebenswertes Altern in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW zum Auftakt des 8. AAL Kongresses und der Messe „Zukunft Lebensräume“ in Frankfurt. Dies entspreche den Wünschen der Menschen und sei darüber hinaus auch eine Entlastung der Sozialsysteme.“



Foto: Messe Frankfurt Exhibiton GmbH / Sandra Gärtke

Wolfgang Marzin, Vorsitzender der Geschäftsführung und Ruth Lorenz, Bereichsleiterin Technology & Production, Messe Frankfurt, Rolf Höfert, Geschäftsführer Deutscher Pflegeverband, Olaf Cunitz, Baudezernent der Stadt Frankfurt am Main, Dr. Ing. Hans Heinz Zimmer, Vorstandsvorsitzender des VDE und GdW-Präsident Axel Gedaschko (v.l.n.r.)

Die Wohnungswirtschaft ist Vorreiter, wenn es darum geht, älteren Menschen oder Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. In 2013 wiesen rund 350.000 von rund sechs Millionen GdW-

Wohnungen einen barrierearmen oder barrierefreien Standard auf. Das sind 6 Prozent aller GdW-Wohnungen. Bundesweit sind dagegen nur etwa 1,75 Prozent – rund 700.000 Wohnungen – altersgerecht ausgestattet. Zudem bieten GdW-Unternehmen häufig spezielle Dienstleistungen und

Pflegeangebote für ältere Menschen an, die zunehmend durch neue technische Assistenzsysteme ergänzt werden.

„Wenn aufgrund des Wohnungsumbaus bei 15 Prozent der Menschen, die pflegebedürftig werden, die Verweildauer in der eigenen Wohnung verlängert werden kann, könnten die Sozialsysteme um circa 3 Milliarden Euro pro Jahr entlastet werden“, erklärte Gedaschko. Der GdW-Präsident forderte zudem kommunale Demografiekonzepte, die ähnlich wie die quartiersbezogenen Energiekonzepte verstärkt gefördert werden sollten. Kommunen und Wohnungswirtschaft seien vielfach Vorreiter bei der Gestaltung von Wohnumfeld und Quartier und auf Unterstützung angewiesen. Für die Umsetzung von Dienstleistungen und Betreuung vor Ort seien wirtschaftlich tragfähige Kooperationsmodelle zwischen Wohnungswirtschaft, Technikanbietern und Sozialwirtschaft unabdingbar.

Die im Koalitionsvertrag festgeschriebene Aufnahme technischer Unterstützungssysteme in den Leistungskatalog der Pflegeversicherung begrüßte Gedaschko ausdrücklich. Dies könne besondere Anreizwirkungen für eine wohnnahe Versorgung auslösen und würde endlich auch die Pflegeklassen in ein Kooperationsmodell einbeziehen. Die Umsetzung müsse mit

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 1

beschreibt dabei jedoch nur den zukünftigen Wohnungsbedarf und berücksichtigt nicht den angestauten Nachholbedarf aus den Jahren mit sehr niedriger Bautätigkeit seit 2002. In dieser Zeit sind laut BBSR-Bedarfszahlen näherungsweise 500.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu wenig gebaut worden. Aus Sicht des GdW sind daher auch angesichts der steigenden Zuwanderungszahlen mindestens 320.000 neue Wohnungen per anno in den nächsten 10 Jahren notwendig.

Der GdW warnte darüber hinaus, dass sich die Dynamik bei den Baufertigstellungen nach jüngsten Zahlen bereits wieder abschwäche. „Es müssen alle an einem Strang ziehen, damit der Neu-

bauboom nicht sofort wieder abebbt“, so Gedaschko. Dass die Zahl der Baufertigstellungen deutlich unter der der Baugenehmigungen liege, zeige auch, dass viele Bauinvestoren durch die hohen Baukosten während des Bauprozesses abgeschreckt werden. Das Bündel aus energetischen, steuerlichen und baurechtlichen Anforderungen, Auflagen der Kommunen und Baulandkosten hat dazu geführt, dass die Kosten rund um den Neubau von Mehrfamilienhäusern in Deutschland seit dem Jahr 2000 um nahezu 40 Prozent gestiegen sind. „Die Politik muss jetzt handeln“, so Gedaschko. Dazu gehören neben der Abgabe von Grundstücken nach Konzeptqualität anstelle von Höchstpreisen auch ein Stopp bei den Steuerpreisspiralen und wirksame Maß-

nahmen zur Senkung von Baukosten.

Auf der anderen Seite stellt die Studie klar heraus: Für die Regionen außerhalb der Hotspots bleiben schrumpfende Wohnungsmärkte das bestimmende Thema. Im Jahr 2030 werden nur knapp 39 Prozent aller Kreise noch wachsende Haushaltszahlen ausweisen. „Die derzeit laufende Evaluierung der Stadtumbauprogramme muss zu einem Maßnahmenpaket führen, das die Wohnungswirtschaft in die Lage versetzt, den notwendigen Rückbau wirtschaftlich tragbar zu bewältigen“, so Gedaschko. Sonst werde der Wohnungsleerstand drastisch ansteigen. (burk) ■

➔ Weitere Informationen auf www.bbsr.bund.de

➔ Fortsetzung von Seite 2

dem anstehenden 2. Pflegestärkungsgesetz dringend erfolgen, in dem der Hilfsmittelkatalog um weitere technische Assistenzsysteme erweitert und um laufende Kosten für Strom und Wartung ergänzt werde. Ebenso sei eine angemessene För-

derung für den altersgerechten Umbau unabdingbar. „Die Wiedereinführung der Zuschussförderung der KfW unter Einsatz von Haushaltsmitteln war ein längst überfälliger Schritt“, so Gedaschko. Die Förderung müsse jedoch auf einem höheren Niveau verstetigt werden. Leider seien die

GdW-Unternehmen von einer Zuschussvariante bislang ausgeschlossen. (burk/wed) ■

➔ Weitere Informationen gibt es auf zukunft-lebensraeume.messefrankfurt.com. Die nächste Messe findet am 20. und 21. April 2016 statt.

AUS DEN VERBÄNDEN

Situation bei bezahlbarem Wohnraum in Ballungszentren spitzt sich zu „Müssen soziale Spannungen verhindern!“

Hannover – Die Ballungszentren in Niedersachsen können dem Zustrom an Flüchtlingen kaum noch standhalten. Das Wohnungsangebot ist zu knapp, die Unterbringung in Sporthallen, Wohncontainern oder leeren Kasernen dürfte nur eine Übergangslösung sein. Daher fordert der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) mehr Geld für bezahlbaren Wohnraum. Der vdw begrüßt deshalb die aktuellen Überlegungen der Landesregierung, mehr Geld für bezahlbaren Wohnraum und Flüchtlingsunterkünfte zur Verfügung zu stellen. Diese Überlegungen wurden heute in der „Konzertierten Aktion Bauen und Wohnen Niedersachsen“ vorgestellt. Die Förderhöhe und die Ausgestaltung des Programms sollen von der Landesregierung noch festgelegt werden.

Das aktuelle Wohnungsbauprogramm von Niedersachsen reicht – so Verbandsdirektor Heiner Pott – bei Weitem nicht aus, um die erforderlichen Neubauzahlen zu realisieren. Niedersachsen stellt für dieses Jahr rund 65 Millionen Euro für den Wohnungsmarkt zur Verfügung. Für die zusätzliche Unterbringung von Flüchtlingen müsste – zurückhaltend geschätzt – ein Sonderprogramm von 150 Millionen Euro aufgelegt werden. Die Kommunen werden diese Leistungen nicht stemmen können. Bund und Länder sind in der Pflicht. In den größeren Städten ist das Angebot an bezahlbaren Wohnungen ohnehin schon knapp. Der Zuzug von Menschen aus aller Welt wird die Nachfrage weiter verschärfen. „Wir befürchten, dass die Konkurrenz am Wohnungsmarkt

insbesondere im unteren Segment zunehmen wird“, meint vdw-Chef Heiner Pott und verweist auf SPD-Chef Sigmar Gabriel, der in diesem Zusammenhang kürzlich attestiert hat: „Die Lage birgt sozialen Sprengstoff.“ Die Zeit drängt also. „Um neue soziale Brennpunkte zu vermeiden, müssen jetzt Entscheidungen getroffen werden“, betont Verbandsdirektor Pott. Die heutige Ankündigung sei ein erster Schritt, der zeitnah eine abschließende Entscheidung über die Höhe der Förderung und die Ausgestaltung des Programms folgen müsse. Die Wohnungswirtschaft warnt davor, Flüchtlingsunterkünfte am Rand der Städte oder in sozial vorbelasteten Stadtteilen zu konzentrieren. Verbandsdirektor Pott fordert stattdessen eine „Integration in

den Quartieren, die nur durch eine dezentrale Unterbringung erreicht werden kann“. Insbesondere in den städtischen Ballungszentren ist die Lage angespannt, zumal sich die provisorischen „Wohn“-Container zusehends von einer Übergangs- zu einer Dauerlösung entwickeln.

Mit der Unterbringung muss auch die Frage nach der Integration der Zuwanderer geklärt werden. Heiner Pott fügte hinzu: „Um die Sorgen und Ängste von Hiesigen und Hinzukommenden ernst zu nehmen, müssen Bund, Länder und Kommunen schnellstmöglich tragfähige Integrationsnetzwerke knüpfen. Die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen ist bereit, ihren Beitrag zu leisten.“ (ens) ■

VNW-Unternehmen investieren 421 Millionen Euro in bezahlbare Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern

Hamburg – Die 153 kommunalen Gesellschaften und Wohnungsgenossenschaften des VNW in Mecklenburg-Vorpommern investieren dieses Jahr rund 421 Millionen Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung. Das sind rund 1,1 Millionen Euro pro Tag und eine Steigerung um 21 Prozent im Verhältnis zum Vorjahr (348 Millionen Euro). Auch der Neubau entwickelt sich rasant nach oben. In diesem Jahr warten 684 neu gebaute Wohnungen auf ihre Mieter, im Vorjahr waren es 297 Wohnungen. Die landesweite Leerstandsrate beträgt – wenn auch regional sehr differenziert – 6,7 Prozent.

Die Netto-Kaltnieten lagen zum Ende letzten Jahres nur um ein Prozent über dem Wert von 2013. Die Durchschnittsnettokaltniete von 4,92 Euro pro Quadratmeter liegt deutlich unter den Werten der VNW-Unternehmen in Hamburg (6,03 Euro) und Schleswig-Holstein (5,10 Euro). Insgesamt sind die Nettokaltnieten vom Dezember 2000 (4,07 Euro) auf 4,92 Euro im Dezember 2014 gestiegen, wobei parallel die Wohnqualität erheblich gesteigert

wurde. VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege erklärte dazu: „Die Zahlen unserer Mitgliedsunternehmen, die über die Hälfte aller Mietwohnungen in Mecklenburg-Vorpommern bewirtschaften, können sich sehen lassen. Über einen Zeitraum von 15 Jahren bieten sie zu fairen Preisen stabile Mieten, die sich geringer als die allgemeinen Lebenshaltungskosten entwickelt haben. Wir beobachten eine Trendwende auf dem Wohnungsmarkt. In den Groß-

städten Rostock, Schwerin, Greifswald, Neubrandenburg und Stralsund zieht die Nachfrage nach Neubauwohnungen an. Unsere Unternehmen reagieren mit entsprechenden Angeboten auf diese Marktveränderung. Dennoch sehen sie sich überwiegend als Bestandhalter. Seit der Wende haben sie über 12 Milliarden Euro in ihre Wohnungen investiert und damit die Wohn- und Lebensqualität im Land erheblich gesteigert.“ (hit/burk) ■

Sächsische Wohnungsgenossenschaften investierten seit der Wende 12,8 Milliarden Euro – VSWG präsentiert Zahlen der Jahresstatistik 2014

Dresden – Die Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor auf dem sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften 20,9 Prozent des gesamten sächsischen Mietwohnungsbestandes und bieten Wohnraum für rund eine halbe Million Menschen. Die Bilanzsumme aller im Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften organisierten Unternehmen beträgt mehr als 9 Milliarden Euro. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit jährlichen Umsatzerlösen von mehr als 1,1 Milliarden Euro einen Anteil von 1,2 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt, sind für 2.400 Mitarbeiter sowie 65 Auszubildende ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren der Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen.

Höhere Investitionen – vor allem in Neubau

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben die Investitionen in ihre Bestände im Geschäftsjahr 2014 mit 319 Millionen Euro erneut gesteigert. Dabei kam es zu einer Umverteilung der Mittel. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Neubauinvestitionen um 28 Millionen Euro auf 60 Millionen Euro erhöht. Gleichzeitig haben sich die Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung/-setzung geringfügig reduziert. Im Geschäftsjahr 2015 planen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt rund 342 Millionen Euro und somit etwa 37 Millionen Euro mehr als im Vorjahr zu investieren. Die Erhöhung resultiert dabei fast vollständig aus höheren Mitteln für Modernisierungen. Dabei sind vor allem Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnqualität (beispielsweise Balkone oder energetische Sanierung) oder zur Reduzierung von Barrieren (beispielsweise Aufzüge oder Grundrissanpassungen) als Ursache zu nennen. „Seit der Wiedervereinigung Deutschlands vor 25 Jahren haben die Wohnungsgenossenschaften im Freistaat Sachsen mit den geplanten Investitionen in 2015 insgesamt 12,8 Milliarden Euro investiert. Das sind pro Jahr gerechnet ca. eine halbe Milliarde Euro“, unterstrich Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) beim einem Pressefrühstück. Nicht nur an den Investitionen, sondern auch an der Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten lässt sich der Neubautrend erkennen. 2014 konnten 195 Wohneinheiten fertiggestellt werden. Zahlreiche Projekte wurden zudem bereits begonnen und werden 2015 beendet. Daher werden 2015 voraussichtlich über 500 Wohneinheiten auf den Markt gebracht. Im Gegensatz dazu nimmt der Rückbau weiterhin ab. Im Jahr 2014 wurden 633 Wohneinheiten durch Abriss oder Teilrückbau vom Markt genommen. „Für 2015 wird der Rückbau von knapp 500 Wohneinheiten erwartet, so dass die Anzahl der neu errichteten Wohneinheiten erstmals auf oder sogar über dem Niveau der abgerissenen Wohnungen liegen könnte. Allerdings ist dabei nicht von einem nachhaltigen Trend auszugehen. Die starke Neubautätigkeit resultiert vor allem aus vorgezogenen Investitionen

aufgrund der zusätzlichen energetischen Anforderungen durch die neue EnEV 2014, welche die Anforderungen im Neubau ab 2016 weiter verschärfen wird“, erläuterte Sven Winkler, Referent für Betriebswirtschaft, Energie und Technik des VSWG.

Leerstandsquote leicht rückläufig

Der Leerstand der sächsischen Wohnungsgenossenschaften beträgt zum 31.12.2014 insgesamt 21.639 Wohnungen (7,8 Prozent). Somit verharrt die Leerstandsquote weiterhin auf relativ konstantem Niveau. Bei einem immer noch leichten Bevölkerungsrückgang im Freistaat Sachsen verdeutlicht dies die Attraktivität der sächsischen Wohnungsgenossenschaften und die Modernität der genossenschaftlichen Werte in unserer Gesellschaft.

Moderater Anstieg der Wohnkosten

Auch im Jahr 2014 haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit bezahlbarem Wohnraum geleistet. Die Nutzungsgebühren für die Wohnungen lagen mit durchschnittlich 4,64 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nur geringfügig über dem Vorjahreswert. Die Erhöhung der Nutzungsgebühren ist u. a. auf den Neubau, die weitere Modernisierung der Bestände und erhöhte Neuvermietungsmieten zurückzuführen. Auch die kalten und warmen Betriebskosten erhöhten sich nur moderat um 2 Cent auf jeweils 1,09 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

VSWG-Geschäftsklimaindex

In vielen Bereichen der Wirtschaft ist der Geschäftsklimaindex des ifo-Instituts ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der geschäftlichen Entwicklung. Dabei werden sowohl die aktuelle, als auch zukünftige Lage berücksichtigt. Der Index bietet dabei die Möglichkeit, durch viele Meinungen ein Maß für die wirtschaftliche Entwicklung zu errechnen. Der VSWG hat erstmals mit der Jahresstatistik 2014 das Geschäftsklima seiner Mitglieder abgefragt. Das Ergebnis zeigt starke Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen. Während der Geschäftsklimaindex in Leipzig mit 93,2 einen Spitzenplatz einnimmt, beträgt der Index im Landkreis Mittelsachsen nur 7,1. Zu den Herausforderungen 2015 zählen neben der Bewältigung

des Klimawandels mit der Umsetzung der Energiewende auch der demografische Wandel mit einer schrumpfenden, immer älter werdenden Bevölkerung und damit einhergehend die altersgerechte Anpassung des Wohnraumes mit neuen Wohnformen für Menschen mit Pflegebedürftigkeit, um ein Leben so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. „Die Wohnungsbranche übernimmt hier die Funktion eines Sozialbarometers, da sie als eine der ersten Branchen die Folgen des demographischen Wandels bewältigen muss. Dabei lassen sich regional deutliche Unterschiede erkennen. Während sich die beiden Großstädte Dresden und Leipzig auf einen Bevölkerungszuwachs vor allem durch junge Menschen vorbereiten, wird in einigen ländlichen Regionen mit prozentualen Bevölkerungsrückgängen im zweistelligen Bereich innerhalb der nächsten zehn Jahre gerechnet.“ (jak/burk) ■

Anzeige


DESWOS



Lernen

Die Kinder von Huzurikanda haben Durst. Nach Wissen. Sie brauchen eine SCHULE und einen Lehrer. Die DESWOS hilft ihnen!

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

deswos.de

DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

Aktuelle EnEV in der praktischen Umsetzung

10. Juni 2015, Bochum

Die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) gilt seit Mai 2014 mit weitreichenden Folgen für die tägliche Arbeit von Vermietern, Maklern und Bauträgern. Die Auswirkungen sind bei geplanten Neubauten ebenso spürbar wie beim Umgang mit dem Bestand und in der Neuvermietung. Die Teilnehmer erhalten Handlungsempfehlungen zum Umgang mit einzelnen Vorgaben und diskutieren mit Referenten und Teilnehmern auch Befreiungsmöglichkeiten.

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

Leiter Marketing und Unternehmenskommunikation

11. + 12. Juni 2015, Neuruppin am See

Diese Zielgruppentagung informiert Führungskräfte aus dem Marketing und der Unternehmenskommunikation über aktuelle Entwicklungen und neue Trends in diesem Arbeitsbereich. Dabei berichten Experten und Fachkollegen über ihre Fachgebiete und erfolgreich umgesetzte Projekte. Die greift die interne und externe Kommunikation, Öffentlichkeits- und Pressearbeit sowie Markenbildung und -führung auf.

Weitere Infos: **BBA, Reik Pries, Telefon: 030/23085521, E-Mail: reik.pries@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender**

PERSÖNLICHES

Sigrid Feßler, Verbandsdirektorin des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw), feierte am 2. Mai 2015 ihren 60. Geburtstag. Sie ist Mitglied in der Konferenz der Verbände sowie in der Konferenz der Verbandsdirektoren.

Am 6. Mai 2015 vollendete **Mark Thomas Kling**, Geschäftsführender Vorstand der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Herborn eG, sein 55. Lebensjahr. Er ist Mitglied im GdW-Vorstand.

Jürgen Lüdtke, Vorstandsmitglied der Lange-Schucke-Stiftung – Stiftung des bürgerlichen Rechts, feierte am 6. Mai 2015 seinen 70. Geburtstag. Er ist Delegierter zum

GdW Verbandstag.

Am 1. Mai 2015 feierte **Dietmar Bock**, Geschäftsführer der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, sein 45. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag und Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen.

Siegfried Stavenhagen, Vorstandsmitglied der FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG, feierte am 17. April 2015 – anders als in der wi 17 gemeldet – seinen 60. Geburtstag. Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften mit Sparmöglichkeit im GdW.

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:

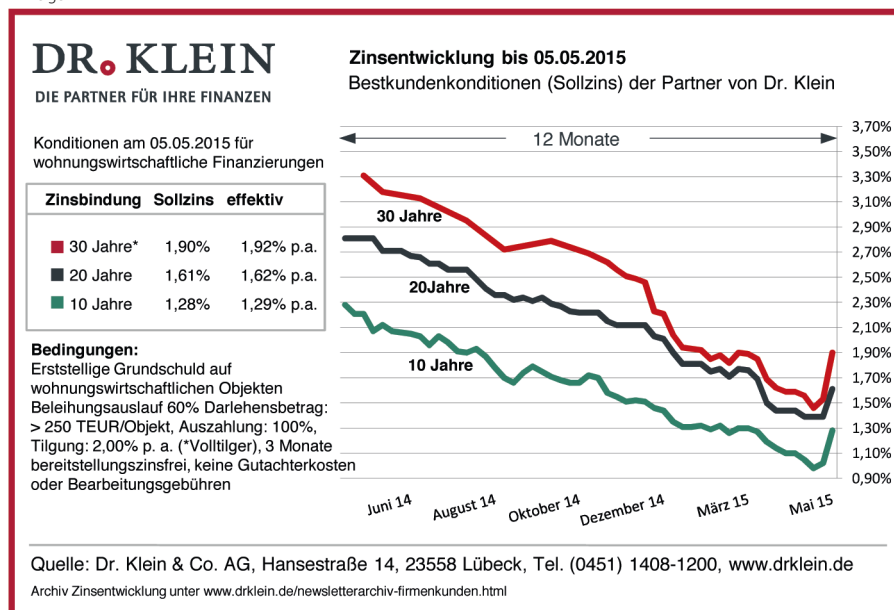
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

Anzeige



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.

WL Bank unterstützt Deutschen Bauherrenpreis



Foto: GdW

Frank M. Mühlbauer, Vorstandsvorsitzender der WL BANK und GdW-Präsident Axel Gedaschko bei der Vertragsunterzeichnung.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und die WL Bank setzen ihre erfolgreiche Kooperation für den Deutschen Bauherrenpreis fort. Die WL Bank wird den renommierten Wettbewerb bis zum Jahr 2019 exklusiv unterstützen. Der Deutsche Bauherrenpreis wird alle zwei Jahre von der Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages (DST) als Doppelwettbewerb in den Kategorien Neubau und Modernisierung ausgelobt. Der Preis dient der Unterstützung innovativer Ansätze und Lösungen im Wohnungsbau und setzt am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten an. Seit seinem Start im Jahr 1986 wurden 19 Wettbewerbe durchgeführt und fast 3.350

Neubau- und Modernisierungsprojekte mit mehr als 235.000 Wohnungen eingereicht und beurteilt. Damit ist dieser Wettbewerb der erfolgreichste seiner Art in Deutschland. GdW-Präsident Axel Gedaschko erklärte: „Wir freuen uns besonders, dass mit der

WL Bank ein langjähriger Partner des GdW den renommierten Deutschen Bauherrenpreis langfristig unterstützen wird.“ „Uns ist dieses Sponsoring deshalb so wichtig, weil der Deutsche Bauherrenpreis immer neue Impulse für Innovation in Verbindung mit Wirtschaftlichkeit setzt. Damit zeichnet er echte Nachhaltigkeit im Wohnungsbau aus“, unterstrich Frank M. Mühlbauer, Vorstandsvorsitzender der WL BANK, das mit der Unterstützung verbundene Anliegen des Immobilienfinanzierers. Die nächste Bauherrenpreisverleihung findet am 10. November 2015 in Berlin statt. (burk) ■

Recht so

Zum Mietmangel wegen Lärmbelästigungen durch einen neuen Bolzplatz

Mit Urteil vom 29. April 2015 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass neu aufgetretene Lärmbelästigungen jedenfalls dann keinen Mangel der Mietsache darstellen, wenn auch der Vermieter selbst die Belästigungen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten – etwa mit Rücksicht auf das bei Kinderlärm bestehende Toleranzgebot des § 22 Abs. 1a BImSchG – als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen müsste (Az.: VIII ZR 197/14). Die Mieter bewohnten eine Erdgeschosswohnung mit Terrasse. Das Wohngrundstück grenzt an eine Schule, auf deren Gelände – zwanzig Meter von der Terrasse der Beklagten entfernt – ein Bolzplatz errichtet wurde. Der Bolzplatz soll nach der vom Schulträger angebrachten Beschilderung Kindern im Alter bis zu 12 Jahren von Montag bis Freitag bis 18 Uhr zur Benutzung offenstehen. Die Mieter rügten gegenüber den Vermietern Lärmbelästigungen durch Jugendliche, die auch außerhalb der genannten Zeiten auf dem Bolzplatz spielten, und minderten deshalb die Miete um 20 Prozent. Die Vermieter klagten auf Zahlung der restlichen Miete sowie auf Feststellung, dass die Mieter nicht berechtigt seien, wegen des Lärms die Miete zu mindern – mit Recht. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Das Urteil begrenzt die Möglichkeit des Mieters entscheidend, bei neu hinzugekommenen nachteiligen Einwirkungen auf die Mietsache von außen (sogenannten Umweltmängeln) die Miete zu mindern. Wenn nämlich der Vermieter selbst die Belästigungen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen müsste, hat auch der Mieter gegenüber dem Vermieter nicht das Recht einer Mietminderung. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter im Mietvertrag eine Garantie gibt, dass sich der Zustand in Bezug auf Umwelteinflüsse (Lärmbelästigung) über die Dauer des Mietverhältnisses hinweg nicht nachteilig verändern wird. Eine solche Garantie wird der Vermieter jedoch nur im Einzelfall abzugeben bereit sein. Insofern erscheint das Urteil als sachgerecht. ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHLE DER WOCHE

10

Millionen Personen im Alter von mehr als 80 Jahren werden im Jahr 2050 in Deutschland leben. Das ergaben Modellrechnungen des Statistischen Bundesamtes im Rahmen der kürzlich vorgelegten 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Die Zahl der Hochaltrigen nimmt damit in den nächsten Jahrzehnten kontinuierlich zu. Um 2050 wird sie ihr Höchstniveau mit knapp 10 Millionen erreichen. Dann wird sie um 124 Prozent höher sein als im Jahr 2013 (4 Millionen). Der Anteil der ab 80-Jährigen an der gesamten Seniorengruppe wird dabei von heute 26 Prozent auf 43 Prozent steigen. Zwischen 2050 und 2060 wird die Zahl der über 80-jährigen um rund 1 Million sinken.

Die Anzahl der Menschen im Alter ab 65 Jahre insgesamt wird besonders schnell in den kommenden zweieinhalb Jahrzehnten bis zum Jahr 2037 auf gut 23 Millionen wachsen. Zwischen 2037 und 2060 bleibt diese Altersgruppe – trotz einer insgesamt sinkenden Bevölkerungszahl – fast unverändert. ■