

### Inhalt

- 2 EU-Vergleich:** Wie steht es in Deutschland um die Strom- und Gaspreise, Siedlungsabfälle und Wasserversorgung, verglichen mit anderen europäischen Staaten?
- 3 Interview:** Karl-Josef Laumann (CDU), Pflegebeauftragter der Bundesregierung, hat der wi-Redaktion drei Fragen zum altersgerechten Wohnen beantwortet.
- 3 Studie:** Die überwiegende Mehrheit der Kreise in Deutschland wird 2030 einen Rückgang der Wohnungsnachfrage verzeichnen, zeigt eine neue BBSR-Untersuchung.

## Wohnungsbau-Dynamik flaut weiter ab – Bau bezahlbarer Wohnungen wirksam ankurbeln

Berlin – „Die Dynamik bei den Baugenehmigungen hat sich im ersten Halbjahr 2015 weiter abgekühlt. Um den Wohnungsbau in den stark nachgefragten Ballungsräumen wirksam anzukurbeln, müssen insbesondere die steuerlichen Rahmenbedingungen rasch verbessert werden. In den von starker Zuwanderung betroffenen Regionen ist zudem ein Sonder-Investitionsprogramm notwendig, um die dortige Notsituation zu entschärfen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu den am 18. August 2015 veröffentlichten Zahlen des Statistischen Bundesamtes.



Foto: KfW-Bildarchiv / Thomas Klewar

*In den nächsten 10 Jahren müssen 320.000 neue Wohnungen pro Jahr entstehen – insbesondere im mittleren und unteren Preissegment.*

Von Januar bis Juni 2015 wurde in Deutschland der Bau von 140.400 Wohnungen genehmigt. Das waren 2,6 Prozent oder 3.600 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Damit setzt sich das Wachstum bei den Baugenehmigungen zwar fort, ist aber deutlich weniger stark als im ersten Halbjahr 2014. Damals hatte das Plus gegenüber dem Vorjahr noch bei 9,6 Pro-

zent gelegen. Im Geschosswohnungsbau wurden 2015 im ersten Halbjahr 62.272 Wohnungen genehmigt, im Ein- und Zweifamilienhausbau 54.327 Wohnungen. „Wohnen in Deutschlands Städten wird nur bezahlbar bleiben, wenn mehr gebaut wird. In den nächsten 10 Jahren müssen 320.000 neue Wohnungen pro Jahr ent-

Weiter auf Seite 2 ➔

### Aktuelle Meldungen

#### Bis zu 750.000 Asylbewerber in diesem Jahr

Bundesinnenminister Thomas de Maizière hat am 19. August 2015 die neue Flüchtlingsprognose vorgestellt. Demnach könnten in diesem Jahr bis zu 750.000 Asylbewerber nach Deutschland kommen – fast doppelt so viele wie im bisherigen Rekordjahr 1992, wie das *Handelsblatt* vorab in seiner Online-Ausgabe vom 17. August 2015 berichtete. (wi)

#### Effizienzlabel für alte Heizkessel kommt ab 2016

Das Bundeskabinett hat am 12. August 2015 ein neues Effizienzlabel für ältere Heizungsanlagen beschlossen, das am 1. Januar 2016 eingeführt und ab 2017 Pflicht werden soll. Betroffen sind alle Heizkessel, die älter als 15 Jahre sind. Der Bundestag muss dem Gesetzentwurf noch zustimmen. Die Einführung des Effizienzlabels ist Bestandteil des Aktionsplans Energieeffizienz der Bundesregierung. (wi)

#### Pflegereform verabschiedet

Ebenfalls am 12. August 2015 hat das Bundeskabinett die größte Reform der gesetzlichen Pflegeversicherung seit deren Beginn im Jahr 1995 beschlossen. Demnach können Pflegepatienten von 2017 an mit mehr Geld rechnen und der Kreis der Berechtigten soll um eine halbe Million ausgeweitet werden, wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 13. August 2015 berichtete. Statt heute drei Pflegestufen soll es ab 2017 fünf Pflegegrade geben. Mehr zum Thema Pflege im Interview auf Seite 3 (wi)

## EU-Vergleich: Strom- und Gaspreisentwicklung, Siedlungsabfälle, Wasserversorgung

### Preise für Strom und Gas

Alljährlich ermittelt das Europäische Statistikamt Eurostat die Preise für Strom und Gas. Deutsche Haushalte zahlten 2014 im Ergebnis 1,8 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Preis für 100 Kilowattstunden stieg somit auf 29,70 Euro, wobei beachtliche 52 Prozent dieses Betrags auf Steuern und Abgaben zurückzuführen sind. Im Durchschnitt stieg für die gesamte Europäische Union (EU) der Strompreis mit 2,9 Prozent stärker an, jedoch auf einen niedrigeren Durchschnittspreis von 20,80 Euro je 100 Kilowattstunden. Gas wurde im EU-Schnitt ebenfalls teurer, jedoch nicht in der Bundesrepublik. Hier sank der Preis in 2014 den Angaben zufolge um 1,2 Prozent auf 6,80 Euro pro 100 Kilowattstunden.

### Siedlungsabfälle

Die Bundesrepublik führt das europäische Feld im Bereich der Wiederverwertung von Siedlungsabfällen an. Während EU-

weit noch 31 Prozent aller Abfälle deponiert werden, sticht Deutschland als einziges Land ohne Deponieabfälle hervor. Die Menge der Abfälle, die EU-weit recycelt oder kompostiert wird, steigt stetig, während gleichzeitig die Pro-Kopf-Menge der Abfallgenerierung sinkt. Darüber hinaus ermittelte Eurostat auf Basis von Daten aus 2013, dass eine deutsche Person statistisch mit 617 Kilogramm überdurchschnittlich viel Abfall produziert (EU: 481 Kilogramm.), jedoch 47 Prozent davon recycelt werden (EU: 28 Prozent). Weitere 17 Prozent werden kompostiert (EU: 15 Prozent). Die restlichen 35 Prozent der Abfälle werden verbrannt (EU: 26 Prozent), wobei hier für Deutschland auch die Behandlung zwecks Entsorgung inkludiert wird.

### Wasserversorgung

In einer Studie zu europäischen Wasser- und Abwasserpreisen vergleicht der

Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (bdew) Preise und Leistungsstandards der sechs EU-Mitgliedstaaten Deutschland, England/Wales, Frankreich, Niederlande, Österreich und Polen. Die Studie findet große Unterschiede im Pro-Kopf-Wasserverbrauch. Auch die Subventionierung der Wasserwirtschaft unterscheidet sich in den betrachteten Staaten ebenso wie die Ver- und Entsorgungsqualität. Deutschland setzt die europäischen Vorgaben zu Trinkwasser und Abwasser um: niedrige Wasserverluste, hohe Trinkwasserqualität, eine kontinuierliche Netzerneuerung und einen Anschlussgrad von 99 Prozent an das öffentliche Trinkwassernetz, Qualität der Abwasserbehandlung, Anschlussgrade an das Kanalnetz (97 Prozent) und die Kläranlagen (96 Prozent). (önelschi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter [ec.europa.eu/eurostat](http://ec.europa.eu/eurostat) sowie unter [www.bdew.de](http://www.bdew.de)

## BUNDESPOLITIK

➔ Fortsetzung von Seite 1

stehen – davon sind die aktuellen Zahlen noch weit entfernt. Im mittleren und unteren Preissegment, das ausschließlich vom Mietwohnungsbereich bedient wird, werden die allermeisten Wohnungen benötigt“, erklärte der GdW-Chef. „Zuerst muss das Bauen wieder bezahlbar werden. Statt politischer Sonntagsreden brauchen wir deshalb endlich eine handfeste Wohnungsbau-Strategie.“ Die Steuerpreisspirale, insbesondere bei der Grunderwerbsteuer, muss gestoppt werden. Außerdem müssen zügig Ergebnisse der Baukostensenkungskommission umgesetzt werden. Um den Neubau bezahlbarer Wohnungen in den deutschen Ballungsregionen effektiv anzukurbeln, sind aus Sicht der Wohnungswirtschaft darüber hinaus drei konkrete politische Maßnahmen notwendig:

### Steuerliche Voraussetzungen beim Wohnungsneubau verbessern

Dazu sollte die steuerliche Normalabschreibung von derzeit zwei auf mindestens drei Prozent erhöht werden. Die Abschreibung liegt schon seit 1964 bei zwei Prozent. Gebäude, die vor mehr als 50 Jahren fertiggestellt wurden, sind technisch komplett andere als die, die heute gebaut werden. Infolge des gestiegenen Kostenanteils von kurzlebigeren Ausbaubestandteilen beim

Wohnungsbau ist die gesamte Nutzungsdauer von Wohngebäuden auf 36 Jahre abgesunken und spiegelt sich heute absolut nicht mehr in den derzeit geltenden steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten wider. Das Steuerrecht muss daher dringend an die heute geltenden Bedingungen beim Wohnungsbau angepasst werden, damit sich auch private Investoren wieder verstärkt im Mietwohnungsneubau engagieren.

### Mehr preisgebundene Wohnungen benötigt

Der Bedarf an preisgebundenem Wohnraum ist ungebrochen. Deshalb wird neben einer Erhöhung und Verstetigung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau flankierend eine sehr fokussierte Sonderabschreibung oder Investitionszulagenregelung benötigt. Dazu sollte der frühere Paragraph 7k des Einkommensteuergesetzes wieder eingeführt werden. Die Regelung sollte ausschließlich in bestimmten Ballungsräumen mit offensichtlichem Wohnungsmangel gelten und auf fünf Jahre befristet sein. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme einer solchen Sonderabschreibung wäre eine freiwillige Verpflichtung des Investors, die Neubauten für einen bestimmten Zeitraum zum Mietpreis für öffentlich geförderten Neubau und nur an den förderberechtigten Personenkreis zu vermieten.

### Gezieltes, zeitlich befristetes Sonder- Investitionsprogramm

Infolge des starken Zuzugs von Zuwanderern und Flüchtlingen in Ballungsregionen mit ohnehin bereits angespannten Wohnungsmärkten steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aktuell enorm an. Um in dieser Notsituation für eine Abmilderung der Wohnraum-Engpässe zu sorgen, ist ein gezieltes und zeitlich befristetes Sonder-Investitionsprogramm notwendig. Der Bund und die vom starken Zuzug betroffenen Länder sollten für den Neubau von 100.000 bezahlbaren Wohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, verteilt auf fünf Jahre, jeweils 300 Millionen Euro jährlich aufbringen. Die Finanzhilfen sollten ausschließlich in Ländern mit extrem angespannten Wohnungsmärkten und dort nur in von hohem Zuzug betroffenen Gebieten eingesetzt werden, die vorher durch Rechtsverordnung festgelegt werden. Außerdem dürfen die Mittel nur für Wohnungsneubau zu angemessenen Mieten eingesetzt werden.

Durch den zusätzlichen Neubau von 100.000 bezahlbaren Wohnungen in den angespanntesten Märkten wird es durch das Freiwerden meist preisgünstigerer Bestandswohnungen einen Sickerereffekt zugunsten einkommensschwächerer Haushalte geben. (schi) ■

## DREI FRAGEN AN ...

**Karl-Josef Laumann (CDU)**  
Beauftragter der Bundesregierung für die Belange der Patientinnen und Patienten und Bevollmächtigter für Pflege



Foto: www.karl-josef-laumann.de

*Halbzeit in der 18. Legislaturperiode des Deutschen Bundestages. Wie steht es um das altersgerechte Wohnen in Deutschland? Der Pflegebeauftragte der Bundesregierung, Karl-Josef Laumann (CDU), hat der wi-Redaktion dazu drei Fragen beantwortet.*

**wi: Bis zum Jahr 2020 werden in Deutschland circa drei Millionen altersgerechte Wohnungen benötigt, in den Quartieren bedarf es angesichts der immer älter werdenden Bevölkerung zunehmend an Betreuungs- und Pflegeangeboten. Welche Unterstützung kann die Wohnungswirtschaft hier von der Politik erwarten?**

**Laumann:** Mit dem ersten Pflegefördergesetz haben wir auf Bundesebene bereits zum 1. Januar 2015 deutliche Leistungsverbesserungen eingeführt. So wurde unter anderem der Zuschuss für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen, also beispielsweise den Einbau eines barrierefreien Bades, von 2.557 Euro auf 4.000 Euro je Maßnahme erhöht. Leben mehrere Pflegebedürftige in einer gemeinsamen Wohnung, kann es sogar Zuschüsse von bis zu 16.000 Euro für alle Bewoh-

ner zusammen geben. Vor allem aber ist es Aufgabe der Kommunen, vor Ort eine gute Pflegeinfrastruktur zu schaffen. Die Kommunen müssen sich mit allen Beteiligten, natürlich auch der Wohnungswirtschaft, an einen Tisch setzen und schauen, wie möglichst wohnortnahe und bedarfsgerechte Angebote zur Pflege geschaffen werden, die fest in die örtliche Infrastruktur eingebunden sind. Dazu gehört auch der Ausbau neuer Wohnformen, zum Beispiel von Mehrgenerationenhäusern oder betreutem Wohnen.

**Die allermeisten Menschen möchten möglichst lange und im Alter so selbstständig wie möglich in ihren angestammten Wohnungen leben können. So genannte Ambient Assisted Living-Modelle bieten hier geeignete Lösungsmodelle an. Wie schätzen Sie das Potenzial der Digitalisierung im Bereich des altersgerechten Wohnens ein?**

**Laumann:** Wenn altersgerechte Assistenzsysteme den Alltag für den Einzelnen erleichtern, ist das eine gute Sache. Ich denke hier etwa an die Vernetzung von Haushaltsgeräten, die technische Unterstützung bei alltäglichen Handgriffen oder auch telemedizinische Anwendungen. Ich kann mir allerdings nicht vorstellen, dass technische Hilfssysteme die Bezugspflege ersetzen. Sie können auch nicht das direkte Gespräch mit dem Arzt ersetzen. Der direkte Kontakt mit Menschen hat zudem einen ganz wichtigen sozia-

len Wert: Er hilft auch gegen die womöglich drohende Vereinsamung. Deshalb: Die Digitalisierung ist kein Allheilmittel. Aber sie kann die medizinische und pflegerische Versorgung durch Angehörige, Pflegefachkräfte und Ärzte unterstützen.

**Wohnung statt Pflegeheim – bis zu welchem Ausmaß lässt sich diese Wunschvorstellung vieler Menschen aus Ihrer Sicht verwirklichen?**

**Laumann:** Dank der Pflegeversicherung haben wir eine Vielzahl von Angeboten, um eine gute Versorgung der pflegebedürftigen Menschen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Und mit dem ersten Pflegefördergesetz haben wir die häusliche Pflege noch einmal deutlich gestärkt: Die Beträge für das Pflegegeld und die Pflegesachleistungen wurden angehoben. Die Inanspruchnahme von Kurzzeit- und Verhinderungspflege ist deutlich flexibilisiert worden, so dass diese besser miteinander kombiniert werden können. Die Mittel für die Tages- und Nachtpflege wurden de facto verdoppelt. Zur Wahrheit gehört aber auch: Gerade bei schweren Erkrankungen kann es immer wieder Situationen geben, in denen eine angemessene pflegerische Versorgung zuhause nicht mehr möglich ist. Hier sollten wir auch keine Scheuklappen vor den stationären Einrichtungen haben. Im Gegenteil: In den allermeisten Heimen wird eine gute Arbeit mit großer fachlicher und menschlicher Kompetenz geleistet. ■

## BUNDESPOLITIK

## Wohnungsmarkt im Spannungsfeld von wachsenden und schrumpfenden Regionen – Neue Studie zeigt Handlungsbedarf auf

**Berlin – In vielen Regionen Deutschlands geht die Wohnungsnachfrage in Zukunft stark zurück. Während im Jahr 2015 noch drei Viertel aller Kreise in Deutschland eine wachsende Haushaltszahl aufweisen, sind es bereits 2030 nur noch knapp 39 Prozent. Die überwiegende Mehrheit verzeichnet dann bereits einen Rückgang der Wohnungsnachfrage. Das ist ein Ergebnis der am 13. August 2015 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) präsentierten Zahlen zu Wachstum und Schrumpfung in Deutschland.**

Die BBSR-Studie analysiert die Schrumpfungstendenzen verschiedener Regionen anhand von verschiedenen Kriterien, wie der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung des Arbeitsmarktes und der Wirtschaftskraft einer Kommune. „Wir begrüßen es ausdrücklich, dass die BBSR-Studie die Probleme von schrumpfenden Kommunen – die zukünftig immer mehr Regionen betreffen – stärker ins öffentliche Bewusstsein hebt“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungs-

wirtschaft GdW, zu den heute vorgestellten Berechnungen. Jetzt komme es darauf an, dass aus den Erkenntnissen auch die richtigen politischen Schlussfolgerungen gezogen werden: Mehr Stadtrückbau und mehr Unterstützung für diejenigen, die den Rückbau schultern müssen.“

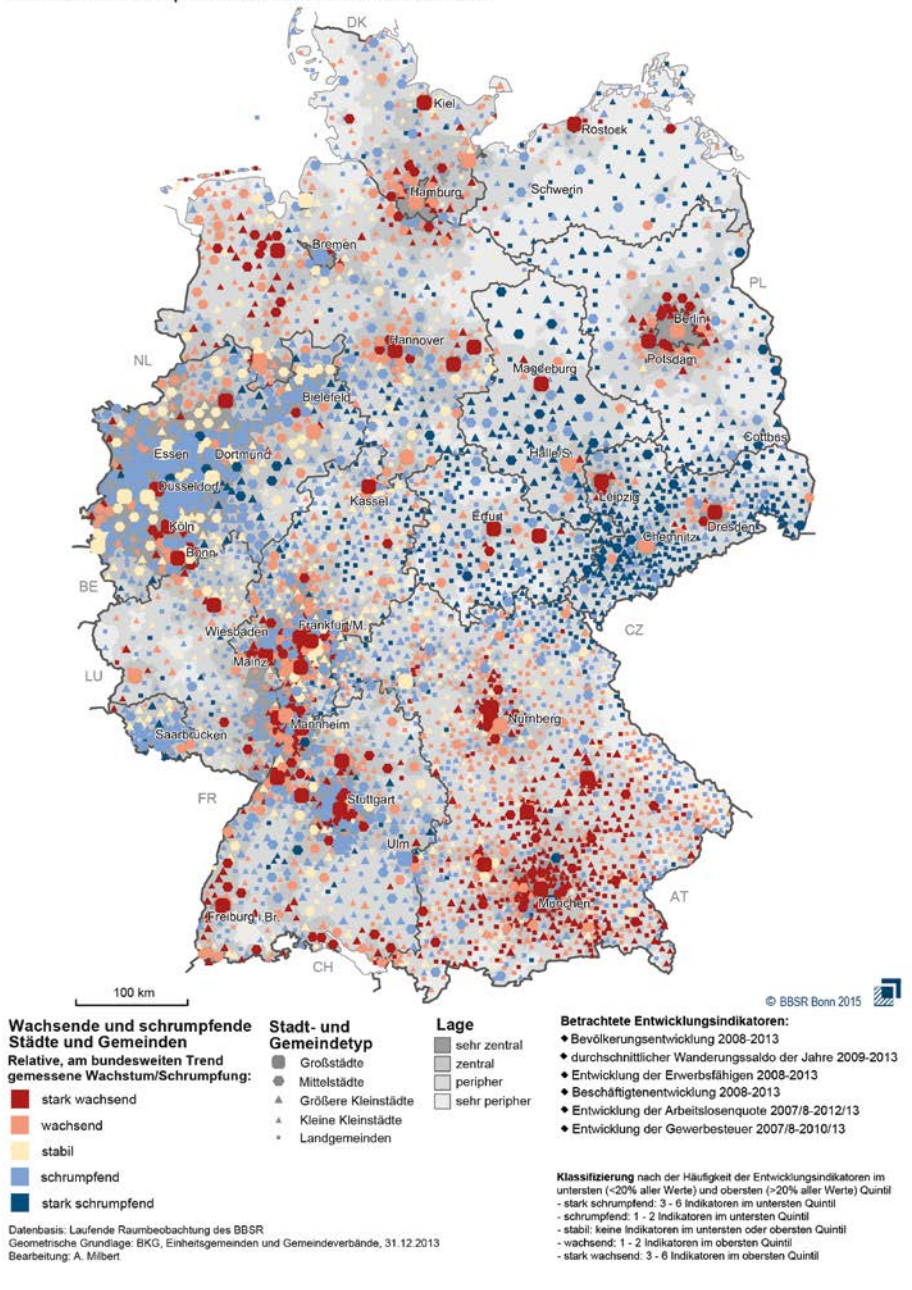
„Schon die Ergebnisse der BBSR-Haushaltsprognose haben gezeigt: Der Stadtrückbau wird ein bestimmendes Thema in immer mehr Regionen sein. Denn auch die

kreisfreien Großstädte bleiben nicht von den Schrumpfungsprozessen verschont“, so Gedaschko. Die Anzahl der Haushalte steigt bis 2035 nur in geringen Umfang. Regional verstärken sich die Disparitäten. Die Schrumpfung als vorherrschender Trend wird sich in den neuen Ländern auch in Zukunft fortsetzen. Es gibt jedoch große deutliche Unterschiede zwischen den Städten Ostdeutschlands. So können Großstädte und Städte in Ballungsräumen in

Weiter auf Seite 4 ➔



Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden in Deutschland



Ostdeutschland eingebunden werden“, so Gedaschko. Darüber hinaus wachsen auch in strukturschwachen Abwanderungsgebieten in den alten Bundesländern die Leerstände bei GdW-Unternehmen bereits seit geraumer Zeit.

**Rückbau wirtschaftlich tragbar machen – Leerstandswelle verhindern**

Für das Jahr 2015 planen die Unternehmen in den neuen Ländern nur noch den Abriss von 6.656 Wohnungen. „Damit erreicht die Anzahl der Abrisse bei weitem nicht mehr die Höhe, die notwendig wäre, um die Ziele des Programms 'Stadtumbau Ost' zu erreichen“, erklärte Gedaschko. Danach sollten bis 2016 mindestens 200.000 weitere Wohnungen in Ostdeutschland abgerissen werden.

„Die derzeit laufende Evaluierung der Stadtumbauprogramme muss zu einem Maßnahmenpaket führen, mit dem die Wohnungswirtschaft den notwendigen Rückbau wirtschaftlich tragbar bewältigen kann. Sonst wird der Wohnungsleerstand drastisch ansteigen“, erklärte der GdW-Chef.

Der GdW tritt dafür ein, dass die Regelungen für den Rückbau aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ auf ein gesamtdeutsches Programm übertragen werden. Das würde nicht nur die organisierte Wohnungswirtschaft, sondern ebenso private Eigentümer unterstützen, die Rückbauvorhaben erwägen. „Wenn sich Bund und Länder nicht auf ein neues Maßnahmenpaket für den Stadtumbau sowie eine Erhöhung der förderfähigen Kosten für den Rückbau verständigen, wird der Leerstand drastisch ansteigen. Der Handlungsdruck ist enorm. Diejenigen, die abreißen wollen und in zukunftsfähige Städte investieren möchten, brauchen die Unterstützung von Bund und Ländern“, so Gedaschko.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund sechs Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

(burk/schi) ■

➤ Fortsetzung von Seite 3

den neuen Ländern aufgrund der regionalen Wanderungsgewinne teilweise wieder Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Mehr als drei Viertel des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern befindet sich jedoch in Städten und Regionen, die bis 2035 weiter stark schrumpfen, der weit überwiegende Teil davon wird einen Rückgang der Haushaltszahlen um 10 Prozent und mehr verkraften müssen.

**Trendwende beim Stadtumbau**

Trotz Wohnungsknappheit in den Metropolräumen und Universitätsstädten ist die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Deutschland regional von sich zuspitzenden Gegensätzen zwischen schrumpfenden und wachsenden Regionen gekennzeichnet. In den ostdeutschen Ländern standen Ende 2014 insgesamt 580.000 Wohnungen leer. 165.000 Wohnungen

davon allein bei den Unternehmen des GdW. Die Leerstandsquote ist 2014 in den neuen Ländern erstmals seit vielen Jahren nicht mehr weiter zurückgegangen.

Für 2015 erwartet der GdW sogar einen leichten Anstieg der Leerstandsquote in den neuen Ländern von 9,1 Prozent auf 9,2 Prozent. Damit zeichnet sich eine Trendwende ab. „Die ostdeutschen Bundesländer stehen am Beginn einer zweiten Leerstandswelle. Wenn der Abriss in den neuen Ländern nicht weiter vorangetrieben wird, könnte es bis zum Jahr 2030 zu einer Verdreifachung des Leerstandes kommen“, warnte GdW-Chef Gedaschko. Er appellierte an die Marktteilnehmer, sich für die Städte und Regionen zu engagieren und Rückbau mit Aufwertung der Stadtgebiete zu verbinden. „Die GdW-Unternehmen tun, was sie können. Aber auch andere Eigentümer müssen in den Stadtumbau in

➤ Weitere Infos finden Sie unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

**Agiles Projektmanagement**

8. September 2015, Bochum

Eine Studie hat herausgefunden, dass die Methode des agilen Projektmanagements bei schwierigen und komplexen Projekten bis zu dreimal erfolgreicher ist als das klassische Projektvorgehen. Auch bei Wohnungsunternehmen gewinnt ein erfolgreiches Projektmanagement an Bedeutung – beispielsweise bei Softwareeinführungen, Umzügen oder Neubauten. In diesem Seminar lernen die Teilnehmer das Handwerkszeug für das agile Projektmanagement kennen und trainieren die Anwendung.

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

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

**Die Zukunft des seriellen Wohnungsbaus**

16. September 2015, Berlin

Der industrielle Wohnungsbau kann auf eine „bewegte“ Geschichte zurückblicken, die ihm gleichermaßen Gunst und Kritik beschert hat. Aktuell erfährt die modulare Bauweise durch eine anwachsende Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in den Metropolregionen, aber auch durch gestiegene Grundstückspreise und Baukosten neuen Rückenwind. Diese Tagung bündelt aktuelle Ansätze des standardisierten Wohnungsbaus und wirft den Blick auf verschiedene Materialien (Holz, Stahlbeton, et cetera). Dabei liegt der Fokus insbesondere auf Möglichkeiten für den preiswerten Geschosswohnungsbau.

**Weitere Infos:** BBA, Berit Weber, Telefon: 030/23085513, E-Mail: berit.weber@bba-campus.de,

Internet: [www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de)

**Wohnungsschimmel bekämpfen und vorbeugen**

16. September 2015, Schwerin

Schimmel in Wohnungen ist Anlass für teils heftige Auseinandersetzungen. Sie kosten alle Beteiligten Zeit, Geld und „Nerven“. Also gilt es, sie zu vermeiden. Verhinderte Schäden sind eingesparte Kosten in der Zukunft. Das kann über bauliche Sanierungen wie auch Verhaltensanpassungen erreicht werden. Ziel der technischen Beratung ist eine Win-Win-Situation, in der die eine Seite gesund wohnen kann und die andere keinen Mehraufwand hat. Nach Schimmelbeseitigung und Ursachenforschung ist also die Vorbeugung entscheidend für den Erfolg.

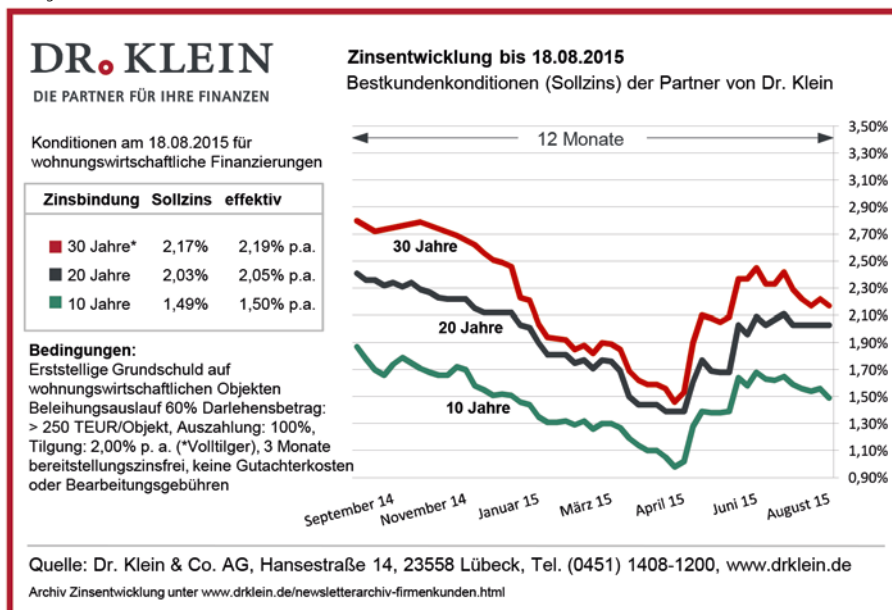
**Weitere Infos:** VNW, Andrea Schwoch, Telefon: 040/52011224, E-Mail: schwoch@vnw.de,

Internet: [www.vnw.de](http://www.vnw.de)

**PERSÖNLICHES**

**Robert an der Brügge**, Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, feierte am 18. August seinen 55. Geburtstag. Er ist stellvertretender Vorsitzender des GdW-Vorstandes.

Anzeige

**IMPRESSUM****WI Wohnungspolitische Informationen**

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin:  
Katharina Burkardt

Redaktion:

Andreas Schichel, Klaus Schrader,  
Anne-Sophie König

Anschrift der Redaktion:

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Tel. 030 82403-151  
Fax 030 82403-159  
E-Mail: [redaktion@wi-aktuell.de](mailto:redaktion@wi-aktuell.de)

Verlag:

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

Standort Hamburg

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](mailto: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 &amp; Co. KG

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

ISSN 1610-2207

**WI Online-Archiv**

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien) in der rechten Seiten-  
hälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „**Zeitschrif-  
ten**“ 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](http://www.haufe.de) verfügen, können Sie unter „**Neu-  
registrierung**“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben  
Ihrem Benutzernamen unter „Meine Produkte star-  
ten“, die wi. Anschließend können Sie alle Aus-  
gaben 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-Ser-  
vice-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.



5. - 7. Oktober 2015, München

**Expo Real 2015: Immobilienverbände im Dialog mit der Politik**

Foto: Büro Roman Lorenz

Gut besucht: Der BID-Stand bei der Expo Real 2014

Die führenden Verbände der deutschen Immobilienwirtschaft sind vom 5. bis 7. Oktober auf der Expo Real 2015 in München, der größten Fachmesse für Immobilien und Investitionen in Europa, vertreten. Der GdW – der aktuell den Vorsitz der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) innehat – präsentiert sich mit seinen Partnerverbänden auf einem

gemeinsamen Messestand. In diesem Jahr ist erstmals auch das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesbauministeriums am BID-Stand mit dabei.

Finanzierungstrends und Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz: Zu diesen und weiteren Themen erwarten die Messebesucher am Stand der BID prominent

besetzte Gesprächsrunden mit Vertretern aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft, Medien und Verbänden. Als Gäste werden am Stand der BID unter anderem **Günther Oettinger**, EU-Kommissar für Digitale Wirtschaft und Gesellschaft, und Bundesbauministerin Dr. **Barbara Hendricks** erwartet. (schi) ■

➔ Weitere Infos sowie das BID-Standprogramm zur Expo finden Sie in Kürze unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de) und [www.bid.info](http://www.bid.info)

**Recht so****Kellerfeuchte im Altbau als Mangel**

Der Mieter einer Altbauwohnung (Baujahr 1905) minderte die Miete, da der mitvermietete Keller auch nach Durchführung verschiedener Sanierungsmaßnahmen feucht war. Der Vermieter forderte den Minderungsbetrag zurück – zu Recht, wie das Landgericht Dresden in seinem Urteil vom 17. Juni 2014 (Az.: 4 S 4/14) feststellte. Nach Ansicht des Gerichts stellt die Kellerfeuchte im Altbau keinen Mangel dar, wenn sich der Keller in einem Zustand befindet, wie er zur Zeit der Errichtung des Gebäudes typisch war. Zur Begründung führte das Gericht aus, dass für den Fall, dass Parteibreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, vermierterseits die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet sei. Bei einem Altbau aus dem Jahr 1905 sei auf den damaligen Stand der Technik abzustellen. Dies gelte auch dann, wenn spätere diesbezügliche Sanierungsmaßnahmen erfolgen, die nach Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz nicht mit einem Neubau oder Ähnlichem zu vergleichen seien. ■

**EXPERTENMEINUNG von RAin Monika Kegel, Referentin des GdW**

„Die Entscheidung des Landgerichts Dresden verdeutlicht die Konsequenzen aus der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH; Urteil vom 5. Juni 2013, Az.: VIII ZR 287/12). Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich auf den bei der Errichtung des Gebäudes geltenden Maßstab abzustellen. Nehme ein Vermieter bauliche Veränderungen an einem älteren Gebäude vor, könne der Mieter die Einhaltung eines höheren Standards anschließend nur dann erwarten, wenn die Sanierungsmaßnahme so intensiv und tiefgreifend ist, dass sie einem Neubau und einer entsprechenden grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar sei. Im vorliegenden Fall hat sich der Keller, wie ein Sachverständiger bestätigte, in einem Zustand befunden, wie er für die Errichtung typisch sei, wobei der Sachverständige aufgeführt hat, dass gerade zur Errichtungszeit Wassereintritte über die erdberührten Umfassungsbauteile hingegenommen und sogar vielfach als erwünscht angesehen worden seien. Die in 2003 und 2005 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen haben daran nichts geändert, da sie – wie nach der Rechtsprechung des BGH erforderlich – nicht mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar gewesen seien. Bei einem Mietverhältnis über eine Altbauwohnung muss bei der Rüge von Mängeln also hinterfragt werden, ob das äußere Erscheinungsbild mit der Gebäudesubstanz zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes einhergeht.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

**ZAHL DER WOCHE****14**

Prozent betrug der Rückgang der Einschulungen von Erstklässlern im Schuljahr 2014/2015 gegenüber dem Schuljahr 2004/2005. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, ist die Zahl der Einschulungen aufgrund des demografischen Wandels insgesamt stark zurückgegangen: Im Schuljahr 2014/2015 kamen nach vorläufigen Ergebnissen in Deutschland rund 708.000 Kinder in die Schule. Im Schuljahr 2004/2005 waren es noch rund 821.000 Kinder gewesen. Besonders deutlich war der Rückgang im früheren Bundesgebiet: Während hier im Schuljahr 2004/2005 rund 697.000 Kinder in die Schule kamen, waren es 2014/2015 knapp 18 Prozent weniger (574.000). In den neuen Ländern und Berlin stieg die Zahl der Einschulungen im gleichen Zeitraum dagegen von 124.000 auf 134.000 (+ acht Prozent). Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich die Einschulungen dort zu Beginn des neuen Jahrtausends bereits auf niedrigem Niveau befanden. Grund dafür war der Geburtenrückgang nach der deutschen Wiedervereinigung. ■