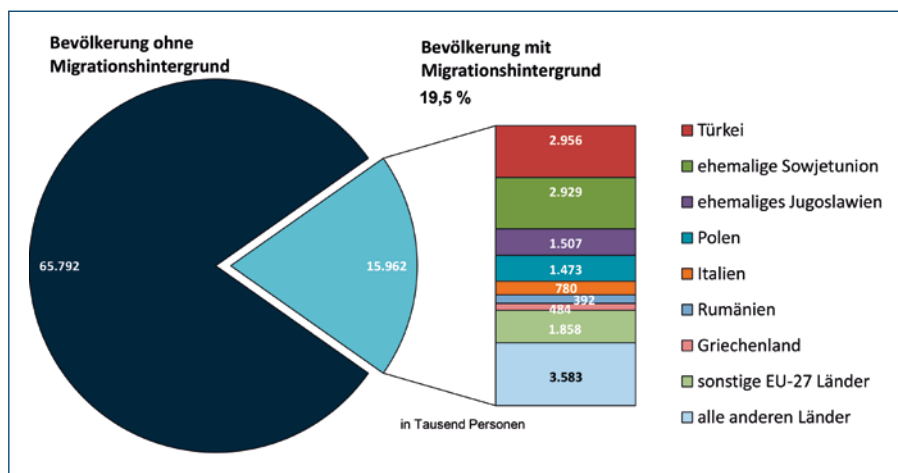


## Inhalt

- 2 KfW-Förderung:** Die Programme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren der KfW ermöglichen Kombinationen aus guter Wärmedämmung und energieeffizienter Anlagentechnik.
- 3 Schleswig-Holstein:** Die norddeutsche Wohnungswirtschaft hat der Kieler Landesregierung ein Bündnisangebot für bezahlbares und sicheres Wohnen unterbreitet.
- 4 Verbandstag im Südwesten:** Altersgerechtes Wohnen, Nachbarschaften sowie die Stadt- und Dorfentwicklungsförderung waren die zentralen Themen im Wormser Tagungszentrum.

## Mikrozensus: Mehrheit der Migranten in Deutschland besitzt deutsche Staatsbürgerschaft

Berlin – In Deutschland lebten 2011 rund 16 Millionen Personen mit Migrationshintergrund. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Auswertung des Mikrozensus 2011 des Statistischen Bundesamtes. Dies sind 216.000 Personen mehr als im Jahr 2010. Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerung in Deutschland insgesamt um 39.000 Personen gestiegen – von 81,715 auf 81,754 Millionen. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund im engeren Sinne ist daher von 19,3 Prozent auf 19,5 Prozent leicht angestiegen.



Bevölkerung mit Migrationshintergrund: Die überwiegende Mehrheit stammt aus Europa.

Weniger als die Hälfte aller Personen mit Migrationshintergrund, nämlich 7,2 Millionen Personen oder 8,8 Prozent der Bevölkerung in Deutschland besitzen keinen deutschen Pass. 8,8 Millionen Personen mit Migrationshintergrund sind Deutsche. Unter dem Begriff „Personen mit Migrationshintergrund“ versteht das Statistische Bundesamt dabei sowohl Personen, die seit 1950 nach Deutschland zugewandert sind als auch Personen ohne eigene Migrationserfahrung. Zu letzteren zählen Ausländer der zweiten und dritten Generation, die in Deutschland geboren sind und Kinder, bei denen mindestens ein Elternteil zugewandert oder als Ausländer in Deutschland geboren ist. Die meisten Personen mit Migrationshintergrund stammen

aus der Türkei (18,5 Prozent), gefolgt von Polen (9,2 Prozent), der Russischen Föderation (7,7 Prozent) und Italien (4,9 Prozent). Kasachstan ist mit 5,8 Prozent das einzige wichtige nicht-europäische Herkunftsland.

Personen mit Migrationshintergrund leben in etwas größeren Haushalten als Personen ohne (Haushaltsgröße: 2,4 gegenüber 2,0 Personen). Sie leben seltener allein (12,7 Prozent gegenüber 21,3 Prozent), die klassische Familie mit Eltern und Kindern kommt bei ihnen häufiger vor (57,5 Prozent gegenüber 37,2 Prozent). Ehepaare ohne Kinder, Alleinerziehende oder alternative Lebensformen sind bei ihnen dagegen erheblich seltener. (schraltschi) ■

## Aktuelle Meldungen

### Bauproduktion im Juli 2012 gestiegen

Der Umsatz im deutschen Bauhauptgewerbe ist im Juli 2012 im Vergleich zum Vorjahresmonat um nominal 6,2 Prozent gestiegen, wie der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie am 25. September 2012 mitteilte. Wachstumstreiber sei weiterhin der Wohnungsbau, der im Juli sowohl beim Auftragseingang (+ 8,1 Prozent) als auch beim baugewerblichen Umsatz (+ 11,7 Prozent) die höchsten Wachstumsraten vorweisen konnte. Auch die Baugenehmigungen für neue Wohnungen seien im Juli um 18,3 Prozent gestiegen. (wi)

### Riester-Verträge sollen transparenter werden

Das Bundeskabinett hat am 26. September 2012 die Formulierungshilfe für ein Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz beschlossen. Mit einem für die Anbieter verpflichtenden Produktinformationsblatt, das die wichtigsten Kriterien übersichtlich darstellt, sollen die Transparenz und Vergleichbarkeit von geförderten Altersvorsorgeprodukten erhöht werden. (wi)

### Geburtenziffer in 2011 leicht zurückgegangen

Die zusammengefasste Geburtenziffer des Jahres 2011 betrug in Deutschland 1,36 Kinder je Frau. Damit lag sie nach Angaben des Statistischen Bundesamtes niedriger als im Vorjahr (1,39) und etwa auf dem Niveau von 2009. (wi)

## Optimierung von Anlagentechnik: Fördermöglichkeiten der KfW Bankengruppe für Wohngebäude

Berlin – Um die anspruchsvollen Effizienzhaus-Standards der KfW Bankengruppe zu erreichen, sind Kombinationen aus guter Wärmedämmung und energieeffizienter Anlagentechnik notwendig. Die im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms des Bundesbauministeriums aufgelegten KfW-Förderprogramme Energieeffizient Bauen und Energieeffizient Sanieren unterstützen Haus- und Wohnungseigentümer bei der Finanzierung energiesparender Baumaßnahmen.

### ANALYSE

#### Dirk Markfort

Technischer Sachverständiger der KfW Bankengruppe, Produktentwicklung Wohnen



Foto: KfW Bankengruppe

Systematisch setzen die KfW-Förderprogramme auf der Methodik der Energieeinsparverordnung (EnEV) auf. Die Effizienzhäuser der KfW spiegeln die Anforderungen der EnEV an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Energieeffizienz und erneuerbare Energien), während die Einzelmaßnahmen der KfW die Bauteilanforderungen der EnEV spiegeln.

Häufig verwendete Anlagentechniken, die sich positiv auf die Einhaltung der Standards auswirken, sind: Brennwertkessel, Blockheizkraftwerke auf Basis fossiler Energieträger, Wärmeerzeuger, die Biomasse – wie zum Beispiel Holzpellets – nutzen, oder Wärmepumpen, die überwiegend mit Strom betrieben werden. Biomasse und Strom machen zusammen rund 40 Prozent der Wärmeversorgungsstruktur bei den Effizienzhäusern 85 bis 55 im Sanieren aus. Im Neubau sind es je nach Effizienzhaus-Standard 60 bis 85 Prozent.

Lüftungsanlagen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz. Diese Erkenntnis hat sich in den von der KfW

geförderten Gebäuden weitestgehend durchgesetzt. Im Neubau werden rund 60 Prozent und bei der Sanierung etwa 25 Prozent aller Wohngebäude mit Lüftungsanlagen ausgestattet. Thermische Solaranlagen sind mittlerweile Standardtechnik sowohl im Neubau als auch im Bestand. Unabhängig von Neubau oder Bestandssanierung sind KfW-Effizienzhäuser zu rund 40 bis 45 Prozent mit thermischen Solaranlagen ausgestattet. Wobei Anlagen mit solarer Heizungsunterstützung deutlich überwiegen gegenüber Solaranlagen, die ausschließlich der (Trink-)Warmwasserbereitung dienen. Die technischen Mindestanforderungen richten sich in erster Linie an Sachverständige, die im Rahmen der energetischen Fachplanung und Baubegleitung für die Einhaltung der Anforderungen der KfW verantwortlich sind.

Bei energetischen Sanierungen im Wohnungsbestand finanziert die KfW Zentralheizungen mit allen Komponenten. Als Zentralheizungen gelten Gas- und Ölbrennwertkessel, Holzpelletsanlagen, Wärmepumpen, solarthermische Anlagen, Holzvergaser und Blockheizkraftwerke. Finanziert werden ebenso Folgearbeiten wie Tankreinigung, die Entsorgung der alten Heizungsanlage sowie der Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz – darüber hinaus auch die Optimierung der Wärmeverteilung bei bestehenden Heizungsanlagen.

### Öffentlich-rechtliche Anforderungen

Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Anlagentechnik im Gebäudebereich werden in Deutschland im Wesentlichen durch das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die EnEV bestimmt. Die EnEV definiert Mindestanforderungen an den baulichen Wärmeschutz sowie an energiesparende Anlagentechnik. Gegenstand sind beispielsweise Inbetriebnahme-Anforderungen, Außerbetriebnahme-Anforderungen, im begrenzten Umfang Nachrüstverpflichtungen sowie Anforderungen an die energetische Inspektion und Wartung von Anlagen.

### Unterstützung für Sachverständige

Die KfW bietet eine Reihe von Informationen an, die von Sachverständigen im Rahmen des Verfahrens genutzt werden können: Eine Broschüre zu Wärmebrücken, die als Leitfaden für Architekten und Planer dient, Veranstaltungen der KfW-Akademie, die regelmäßig zu aktuellen Fragestellungen informiert, sowie eine Liste mit technischen FAQ, die typische Fragen zur Energieeffizienzberechnung aufgreift und beantwortet. ■

➡ Die Informationsmaterialien für Sachverständige sowie weitere Infos finden Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

## VERANSTALTUNG

### Internationales Expertenforum für Gebäudeperformance (icbp) am 29. und 30. Oktober 2012 in Berlin

Die icbp – International Conference on Building Performance wird am 29. und 30. Oktober 2012 im Konferenzzentrum des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMWi) in Berlin stattfinden und dort etwa 50 Referenten und 250 nationale sowie internationale Experten aus allen Bereichen rund um die Performance von Gebäuden zusammenführen. Das Institut für Gebäude- und Solartechnik der Technischen Universität Braunschweig richtet die icbp 2012 gemeinsam mit Ebert-Ingenieure und in Zusammenarbeit mit dem Bundeswirtschaftsministerium aus. Mit der nun dritten Auflage hat

sich die icbp als interdisziplinäres Expertentreffen in Deutschland etabliert und bietet auch in diesem Jahr einen kompetenten und persönlichen Erfahrungs- und Meinungsaustausch von Führungskräften in Politik, Wirtschaft und Wissenschaft. Im Mittelpunkt der Diskussion werden in diesem Jahr die Energiewende und das sechste Energieforschungsprogramm der Bundesregierung mit dem Fokus des energieoptimierten Bauens stehen: Wie forschen wir erfolgreich für energieeffiziente Gebäude und Städte? Welche Konzepte, Technologien und Geschäftsmodelle bieten die besten Chancen? Wie verändern

sich die Rollen der Akteure in der Energiewende? Zu den namhaften Referenten gehört auch Ingrid Vogler, Energiereferentin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die beim Programmpunkt „Stadtakteure – die Planer der Energiewende“ am zweiten Tag des Forums einen Vortrag zum Thema „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger – Beitrag der Wohnungswirtschaft zur Energiewende“ halten wird. (schi) ■

➡ Weitere Infos finden Sie unter [www.icbp-berlin.de](http://www.icbp-berlin.de)

## Höhepunkt des Internationalen Genossenschaftsjahres: Festival „Co-operatives United“ vom 28. Oktober bis 2. November 2012 in Manchester

Mit einer Weltpremiere, drei Ausstellungen, 10 Tagungen, 45 Ländern, 150 Workshops, 200 Ausstellern und 10.000 Menschen bildet „Co-operatives United“ den weltweiten Höhepunkt des Internationalen Jahres der Genossenschaften 2012. Dazu findet im bri-

tischen Manchester ein einwöchiges Festival mit Veranstaltungen und Ausstellungen statt. Zu den Highlights der Veranstaltung gehören: Ein Festival mit Filmen, Essen, Theater, Musik, Feuerwerk, Kunst und Wettbewerben, über 12 große nationale und internationale

Konferenzen, mehr als 100 Workshops und Sitzungen, eine interaktive Ausstellung über Genossenschaften und vieles mehr. (schi) ■

➔ [Weitere Infos finden Sie unter www.manchester2012.coop](http://www.manchester2012.coop)

## AUS DEN VERBÄNDEN

### Energiewende überfordert Mieter und Vermieter in NRW

**Bonn – Die Energiewende wird unter den derzeitigen politischen Rahmenbedingungen laut VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen im Gebäudebereich in Nordrhein-Westfalen (NRW) nicht gelingen. „Die Energiewende überfordert Mieter und Vermieter in NRW“, sagte VdW-Verbandspräsident Dr. Dieter Kraemer auf der Jahrespressekonferenz des Verbands in Bonn.**

Die neuesten Zahlen des Forschungsinstituts InWIS beweisen laut VdW Rheinland Westfalen, dass die Wohnungsunternehmen in NRW weit mehr Vollmodernisierungen durchführen als Privatbesitzer. „Die Quote der Wohnungswirtschaft in NRW ist mit 0,71 Prozent dreimal so hoch wie der Durchschnitt. Damit aber die Energiewende gelingt, sind laut Politik zwei Prozent notwendig – das ist utopisch“, so Dr. **Dieter Kraemer**.

Wie stark die Leistung der Wohnungsunternehmen ist, zeigt sich im Vergleich. „Wohnungseigentümergeinschaften in NRW sanieren zu 0,24 Prozent, NRW-Einzeleigentümer gerade einmal zu 0,06 Prozent in vollem Umfang ihre Häuser. Für die politischen Ziele ist das viel zu wenig“, erklärte VdW-Verbandsdirektor **Alexander Rychter**. Der Gesamt-NRW-Schnitt der Vollmodernisierung liegt bei 0,26 Prozent, deutschlandweit liegt er bei 0,19 Prozent.

Analysen des VdW zeigten, wie stark sich

die regionalen Wohnungsmärkte in NRW auseinanderentwickeln. Während etwa auf der Rheinschiene noch Mietsteigerungen möglich seien, sehe dies in ländlicheren Regionen anders aus. Doch selbst wenn Mieterhöhungen mancherorts durchsetzbar wären, so blieben doch soziale Bedenken. „Durch die ständige Verschärfung des Ordnungsrechts, etwa der energetischen Vorgaben, geht günstiger Wohnraum zunehmend verloren. Wohnungspolitik darf deshalb nicht auf Energiefragen verengt werden“, so Dr. Kraemer. „Lebenswerte Wohnquartiere müssen das Ziel guter Wohnungspolitik sein, im Wohnquartier lassen sich auch energetische Ziele und die Erfordernisse des demografischen Wandels besser umsetzen.“

Dass die Quote der Vollmodernisierungen nicht an die politisch gewollte Zwei-Prozent-Marke heranreicht, liegt laut **Michael Neitzel**, Geschäftsführer der InWIS Forschung und Beratung GmbH, vor allem daran, dass sich viele Mieter die notwendi-

gen Mieterhöhungen nach einer Modernisierung nicht mehr leisten können. „Nach unserer Beispielrechnung müssten Wohnungsunternehmen nach einer energetischen Standardmodernisierung 2,40 Euro pro Quadratmeter mehr verlangen, um wenigstens eine geringe Rendite einzufahren. Das liegt nicht nur weit über den eingesparten Energiekosten von 38 Cent pro Quadratmeter für den Mieter – in vielen Regionen können sich die Mieter diese Modernisierungsumlage schlichtweg auch nicht leisten“, so Neitzel. Die Haushalte im unteren Fünftel der Einkommensverteilung geben laut Neitzel schon jetzt die Hälfte ihres Einkommens für Wohnkosten aus. Viele VdW-Wohnungsunternehmen legten deshalb nur einen geringen Teil der gesetzlich durchsetzbaren Miete um, was aber auf Dauer wirtschaftlich kaum leistbar sei. (grölschi) ■

➔ [Eine Präsentation und Zahlen zur Mietpreissteigerung im Raum Bonn/Köln finden Sie auf www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)

### Schleswig-Holstein: Norddeutsche Wohnungswirtschaft unterbreitet Landesregierung Bündnis für bezahlbares und sicheres Wohnen

**Lübeck – Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) hat der neuen Kieler Landesregierung am 24. September 2012 ein Bündnisangebot unterbreitet, um gemeinsam mit den Kommunen und weiteren Akteuren im Lande die aktuellen Herausforderungen wie steigende Wohn- und Betriebskosten, Energiewende und Demografie zu bewältigen.**

In Schleswig-Holstein steigen die Mieten nach Angaben des VNW in den Großstädten und im Hamburger Speckgürtel. Energetische Vorgaben und steigende Baukosten erschweren zunehmend den Bau bezahlbarer Wohnungen. Doch breite Bevölkerungs-

schichten wie junge Familien, Studierende, Berufseinsteiger und besonders Senioren sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Viele Menschen im Lande haben die Grenzen ihrer finanziellen Belastbarkeit erreicht. Steigende Energiekosten und

Regelungen wie die Trinkwasserverordnung und die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012 treiben die Wohnkosten nach oben und bringen das Fass laut VNW zum Überlaufen.

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

„Wir unterbreiten der Landesregierung und den Kommunen ein Angebot für ein Bündnis“, erklärte VNW-Verbandsdirektor Dr. **Joachim Wege** im Rahmen einer Arbeitstagung seines Verbands in Lübeck. „Partnerschaftlich wollen wir den Wohnungsbau vorantreiben und gemeinsam Hemmnisse abbauen. Unsere Mitgliedsunternehmen wollen den Neubau von Wohnungen gerade in den Großstädten und im Hamburger Umland wieder verstärken. Das Bündnis soll bezahlbares und sicheres Wohnen für Jung und Alt fördern, den demografischen und energetischen Herausforderungen entsprechen und eine integrative Regional-, Stadt- und Quartiersentwicklung unterstützen. Die Wohnungsunternehmen sind dabei die geborenen Partner für das Land wie für Kreise und Kommunen“, so Wege.

„Mit unserem Angebot verbinden wir ein Leistungsangebot von uns mit Erwartungen an die Politik“, führte der VNW-Verbandsausschussvorsitzende **Raimund Dankowski** weiter aus. „Der Gesetzgeber sollte die Belange der Wohnungswirtschaft

stärker berücksichtigen. Wohnungspolitik muss künftig einen höheren politischen Stellenwert bekommen. Dazu gehört der Verzicht auf kostentreibendes Ordnungsrecht sowie ein angemessener Umgang mit dem Denkmalschutz. Betreutes Wohnen darf nicht mit den Anforderungen des Heimrechts belastet werden. Die Sozialleistungen (SGB II, Wohngeld) müssen sich angesichts steigender Energiekosten an den tatsächlichen Kosten von Vermietern und Mietern orientieren. Bei der staatlichen Grundstücksvergabe und Bauleitplanung muss zukünftig das Ziel ‚Bezahlbares Bauen‘ im Vordergrund stehen.“

Für Mecklenburg-Vorpommern forderte der VNW-Verbandsdirektor die Fortsetzung des Programms Stadtbau Ost, damit die positive Entwicklung der Wohn- und Stadtquartiere weiter gehen könne. Die Verbandsunternehmen wollen in den nächsten fünf bis sechs Jahren noch einmal circa 5.500 Wohnungen vom Markt nehmen. Der VNW fordert die Aufstockung der Bundesmittel für die Städtebauförderung von 455 Millionen Euro auf 700 Millionen Euro. Das Programm Stadtbau Ost

müsse über 2016 hinaus bis mindestens bis 2019 verlängert werden. Zukünftig müsse die Aufwertung der Innenstädte stärker im Fokus der Förderung stehen. Mindestens die Hälfte der Stadtbaua Mittel müsse für Aufwertungsmaßnahmen verwendet werden. Zukünftig müssten sich vor allem private Eigentümer und institutionelle Wohnungsversorger am Stadtbauprozess beteiligen. Die VNW-Mitgliedsunternehmen haben ihren Beitrag laut Verband mit über 16.000 zurückgebauten Wohnungen in den vergangenen 10 Jahren geleistet. Für die im Jahr 2013 auslaufende Altschuldenhilfe fordert der VNW eine Anschlussregelung für alle mit Altschulden belasteten Wohnungsunternehmen und -eigentümer.

Für Hamburg verwies Dr. Wege auf das im September 2011 mit dem Hamburger Senat geschlossene „Bündnis für das Wohnen“. Dieses sorgte seit einem Jahr für Aufbruchsstimmung. Die Verbandsunternehmen wollen mit 1.900 neuen Wohnungen jährlich zum Erfolg der Wohnungsbaufensive und auch zum Klimaschutz, zur Baukultur und zur Integration beitragen.

(hit/schi) ■

## Verbandstag der Wohnungswirtschaft im Südwesten: Weitere Verknappung preisgünstiger Wohnungen

**Worms – Werden altengerechte Wohnungen nur noch Reichen zur Verfügung stehen? Inwiefern unterstützt die Wohnungswirtschaft neue Nachbarschaften? Und welche Auswirkungen hätte eine Kürzung der Stadt- und Dorfentwicklungsförderung? Diese und weitere Fragestellungen wurden beim Verbandstag des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) am 18. September 2012 in Worms diskutiert. Für das Land Rheinland-Pfalz forderte der Verband ein Wohnungsbaugesetz.**

Seit gut einem Jahr steigen die Mieten laut VdW südwest erheblich. Vor allem in Verdichtungsräumen kletterten die Mietpreise bis in den zweistelligen Prozentbereich. Dies – sowie das Abschmelzen von Wohnungsbeständen aus dem sozialen Wohnungsbau – führe dazu, dass auf dem Wohnungsmarkt immer mehr preisgünstige Wohnungen gesucht werden. Der VdW südwest verweist in diesem Zusammenhang auf eine aktuelle Umfrage unter seinen Mitgliedsunternehmen: Danach stellen über 75 Prozent der Vermieter nicht nur eine zunehmende Nachfrage nach preiswertem Wohnraum fest, sondern gehen auch davon aus, dass in den nächsten Jahren der Bedarf in diesem Wohnungsmarktsegment weiter drastisch zunehmen wird. Alle preissteigernden Anforderungen an den Wohnungsbau, zur energetischen Sanierung und zum barrierefreien Wohnen aus den vergangenen Jahren, seien deshalb „Gift“ für dieses Marktsegment, so Rudolf Ridinger, Vorstand des VdW südwest.

### Altengerechte Wohnungen nur für Reiche?

Dabei ist der Verband nicht besorgt über die weitere Entwicklung der Wohnpreise, sondern über die Entwicklung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens der Menschen. „Wir stehen angesichts des demografischen Wandels vor der Herausforderung einer weiteren Ausdifferenzierung der Wohnverhältnisse“, so Ridinger. „Wird es künftig Wohngegenden geben, in denen sich nur reiche ältere Haushalte altengerechtes Wohnen leisten können, während auf der anderen Seite eine zunehmende Altersarmut um sich greift?“, fragte der Verbandsvorstand und verwies damit auf eine wachsende Problematik auf den Wohnungsmärkten.

### Projekt „Hallo Nachbar“ belegt große Potenziale

Ein zunehmendes Auseinanderleben der Gesellschaft wäre nicht nur gesellschaftspolitisch fatal – es würde auch das nachbarschaftliche Wohnen erheblich belasten. Der



Foto: Koranzki

Die 92-jährige Wormserin Gerda Hönes erhielt von VdW südwest-Vorstand Dr. Rudolf Ridinger eine Auszeichnung für die beste Nachbarschaftsgeschichte im Wettbewerb „Hallo Nachbar!“.

VdW südwest hat daher das Projekt „Hallo Nachbar“ gestartet, durch das gute Nachbarschaften bekannt gemacht, initiiert und unterstützt werden. „Unsere Erfahrungen sind überraschend positiv“, so Ridinger. „Wir konnten feststellen, dass die Bereitschaft zu nachbarschaftlichem Engagement

Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

ment viel größer ist, als viele gerichtsanhängige Nachbarschaftsstreitigkeiten vermuten lassen.“ Der Nachbarschaftsbegriff, so das Ergebnis einer Bürgerbefragung im Rahmen des Projektes, sei bei den meisten Menschen immer noch positiv besetzt. Das damit verbundene Potenzial für den gesellschaftlichen Zusammenhalt gelte es zu nutzen. Die Bedeutung guter Nachbarschaften würde, etwa für Menschen mit eingeschränkter Mobilität, viel zu häufig unterschätzt. „Wir benötigen allerdings eine stärkere Zusammenarbeit der gesellschaftlichen und sozialen Einrichtungen, um diese Potenziale zu nutzen“, stellte Ridinger anlässlich des Vorstandstages fest. Der VdW südwest kündigte deshalb an, aktive Nachbarschaften stärker zu fördern und zu unterstützen.

**Abwärtsspirale in Regionen nicht sehenden Auges hinnehmen**

Die Notwendigkeit für mehr Zusammenarbeit zeige sich auch bei der Stadt- und Dorfentwicklung. Ganze Landstriche – dabei auch mehrere Regionen in Rheinland-Pfalz – dünnten immer mehr aus. Die kommunale

Infrastruktur – ohnehin zum Teil total überaltert – sei unter diesen Bedingungen immer weniger finanzierbar. „Wenn wir die Abwärtsspirale nicht sehenden Auges hinnehmen wollen, müssen wir auch in diesen Regionen attraktive Lebensbedingungen ermöglichen – allerdings in kleinerem Maßstab als in der Vergangenheit. Dies wird nur über enge Kooperationen auf kommunaler und regionaler Ebene gelingen“, erklärte Ridinger. Er erachte es deshalb als fatal, dass gerade bei der Förderung der Stadt- und Dorfentwicklung in den vergangenen Jahren erheblich gespart worden sei. Auch dürfe der kommunale Entschuldungsfonds des Landes Rheinland-Pfalz nicht zu einem Hemmschuh für notwendige Investitionen werden, sagte Ridinger im Hinblick auf die Gefahr der Abschöpfung von Finanzmitteln bei Wohnungsbaugesellschaften, die dann für künftige Investitionen im Wohnungsbau fehlen.

**Wohnungsbaugesetz mit „Quantensprung zum Quartier“ gefordert**

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sei in allen Regionen eine „Vitalisierung“ von Quartieren erforderlich, damit diese den künftigen Wohnbedürfnissen gerecht werden können. Hier gehe es – mehr noch, als in der Vergangenheit – um flexible Wohnangebote, die sich eben nicht in einer einzigen Wohnung, sondern nur im Quartiersmaßstab verwirklichen ließen. Zudem werde die Versorgungsinfrastruktur, so zum Beispiel im Gesundheitswesen, immer wichtiger. Diese müsse wohnortnah sichergestellt werden. Schließlich sprächen auch energie- und klimapolitische Anforderungen für mehr dezentrale Versorgungskonzepte. „Alles läuft auf die Notwendigkeit vitaler Wohnquartiere hinaus. Das ist die Zukunft“, stellte Ridinger klar. Er forderte deshalb ein Wohnungsbaugesetz für Rheinland-Pfalz, das im Gegensatz zur bisherigen Wohnungspolitik den Quantensprung hin zur Förderung von Quartieren vollziehe. Ridinger begrüßte in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass die Landesregierung eine Arbeitsgruppe eingesetzt hat, die an einem solchen Gesetz arbeitet. Diese Arbeiten dürften aber nicht noch weiter verzögert werden, so Ridinger.

(franschi) ■

**Sächsische Wohnungsgenossenschaften fordern Quartierslösungen, um nachhaltig und ressourcenschonend zu agieren**

**Dresden – Die weltweiten Ressourcen werden knapp und damit wertvoller – das ist keine Neuigkeit. In diesem Zusammenhang wird der Begriff „Nachhaltigkeit“ bisweilen inflationär gebraucht. Aus der Wohnungswirtschaft ist das Thema Nachhaltigkeit jedoch nicht mehr wegzudenken und kein einfaches Modewort. „Nachhaltigkeit oder Global denken – lokal handeln“ lautete daher – 20 Jahre nach der Klimakonferenz in Rio de Janeiro – das Motto der 21. Tage Sächsischer Wohnungsgenossenschaften des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) am 19. und 20. September 2012 im Internationalen Congress Center in Dresden.**

Die Bundesregierung hat sich verpflichtet, die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2020 um 40 Prozent gegenüber 1990 zu verringern. Die Wohnungswirtschaft spielt dabei eine Schlüsselrolle. Doch Nachhaltigkeit ist für die Immobilienwirtschaft mehr als die Erfüllung von energetischen Anforderungen. Gutes und sicheres Wohnen muss zukunftsfähige Wohnqualität und Wohnformen schaffen und vor allen Dingen auch bezahlbar sein.

Dass dem Leitmotiv „Nachhaltigkeit“ heutzutage in allen Handlungsfeldern eine enorme und zukunftsweisende Bedeutung zukommt, unterstrich die Staatsministerin für Soziales und Verbraucherschutz, **Christine Clauß**, in ihrem Grußwort. Sie hob hervor, dass vor allem die soziale Nachhaltigkeit in den vor uns liegenden Zeiten des demografischen Wandels von ganz besonderer Bedeutung sei. „Gerade in Familien ist diese bereits alltäglich und selbstverständlich. Sie sind der Ort, in dem Solidarität, Solidität und damit generationenübergrei-

fende Nachhaltigkeit tatsächlich existiert und gelebt wird.“

VSWG-Vorstand Dr. **Axel Viehweger** betonte, dass gerade bei Wohnungsgenossenschaften die Wohnung als Familienersatz fungiere, da diese den Grundsatz des gemeinschaftlichen Handelns der Genossenschaft ver-

eine. „Dennoch darf nicht vergessen werden, dass Klimaschutzziele und Energieeinsparung richtig sind, aber der Weg dahin oftmals ein anderer ist, damit es auch für den normalen Durchschnittsbürger – den Großteil der Genossenschaftsmitglieder – bezahlbar ist“, so Dr. Viehweger.

Staatssekretär Dr. **Michael Wilhelm** vom Sächsischen Innenministerium erwähnte in

seinem Grußwort, dass der Bevölkerungsrückgang in Ostdeutschland drastisch sei und damit der Rückbau in den nächsten Jahren weiterhin auf der Agenda stehe. Im Freistaat Sachsen würden in den nächsten 10 Jahren 150.000 Wohnungen nicht mehr benötigt, die nachhaltig und behutsam zurückgebaut werden müssten. Hinzu komme die Anpassung des bestehenden



Foto: Kirsten Lässig

Die Preisträger des VSWG-Awards: Wolf-Rüdiger Kliebes und Michaela Kostov von der Vereinigten Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG, Jürgen Zöfert und Christel Kayser von der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden eG, sowie Bernd Wetzig mit Katja Richter und Stefan Viehrig von der Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG

seiner Anpassung des bestehenden

Weiter auf Seite 6 ➔

# Aktueller Zahlenspiegel 09/2012

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung (Inländerkonzept)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	81.740	81.850	+0,1%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2000	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2011	2012	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	637,6	648,6	+0,5%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	67,9	68,8	-1,2%
dar.: Wohnbauten	38,1	39,8	+1,6%
Verbraucherpreisindex (2005 = 100)	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	111,0	113,3	+2,1%
Mietpreisindex (2005 = 100)	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	107,4	108,6	+1,1%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	107,3	108,5	+1,1%
Altbauwohnungen	108,2	109,5	+1,2%
Neubauwohnungen	107,1	108,3	+1,1%
Index der Mietnebenkosten (2005 = 100)	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Wasserversorgung	108,4	110,1	+1,6%
Müllabfuhr	104,8	103,9	-0,9%
Abwasser	109,4	109,4	+0,0%
Andere Nebenkosten	110,4	112,1	+1,5%
Index der Energiekosten (2005 = 100)	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Strom	140,2	144,4	+3,0%
Gas	124,1	131,2	+5,7%
Flüssige Brennstoffe	148,4	168,5	+13,5%
Feste Brennstoffe	127,7	127,8	+0,1%
Zentralheizung/Fernwärme	133,8	145,6	+8,8%
Baupreisindex (2005 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	113,8	116,9	+2,7%
Rohbauarbeiten	113,8	116,7	+2,5%
Ausbauarbeiten	113,9	117,0	+2,7%
Baulandpreise (in EUR je qm)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	129,92	116,92	-10,0%
Geschäftsgebiet	195,71	168,07	-14,1%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	127,68	172,88	+35,4%
Wohngebiet	153,75	128,98	-16,1%
Industriegebiet	15,39	31,89	+107,2%
Dorfgebiet	47,99	39,94	-16,8%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2005 = 100) <sup>1</sup>	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Hoch- und Tiefbau	133,2	142,2	+6,8%
Wohnungsbau	127,7	167,8	+31,4%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis Juli		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	127.863	135.993	+6,4%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	55.084	52.689	-4,3%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	10.284	10.578	+2,9%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	44.259	52.043	+17,6%
davon: Eigentumswohnungen	25.228	30.847	+22,3%
Mietwohnungen	19.031	21.196	+11,4%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

1) Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Die Fertigstellungen für 2011 wurden mit dem Aktuellen Zahlenspiegel August 2012 veröffentlicht.

➔ Fortsetzung von Seite 5

Wohnraumes an die Demografieentwicklung, damit jeder so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen kann. „Es gibt insgesamt 2,3 Millionen Wohnungen in Sachsen, wovon aktuell nur 43.000 barrierearm sind. Das ist entscheidend zu wenig“, so der Staatssekretär. Um dem gerecht zu werden, überarbeite der Freistaat momentan die Förderrichtlinie „Mehrgenerationenwohnen“.

Unter den Gesichtspunkten „Wie werden wir in Zukunft energetisch leben?“, „Kommt es zu einer Energiekrise?“ und „Ist in Zukunft überhaupt noch Energie für Mobilität und ein behagliches Zuhause bezahlbar?“ referierte Prof. Dipl.-Ing. **Timmo Leukefeld**. „Nichts scheint gegenwärtig gewisser zu sein, als eine umfassende Ungewissheit. Viele unterschiedliche Gebäudekonzepte und Ideen prägen den Markt: vom Passivhaus, über Null- und Niedrigenergiehäuser bis hin zu Sonnen-, Solaraktiv-, Effizienz- oder gar Plusenergie- und Energieüberschusshäusern. Viele glauben zu wissen, was sie haben wollen, aber sie wissen nicht, was sie haben könnten“, so Prof. Leukefeld.

Als Abschluss der Tagung fand eine Podiumsdiskussion statt, die mit **Frank Kupfer**, Staatsminister im Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, **Constanze Krehl**, SPD-Europaabgeordnete aus Sachsen, sowie Prof. Dr. **Wolfgang Böhmer**, Ministerpräsident a. D. des Landes Sachsen-Anhalt, hochkarätig besetzt war. Staatsminister Kupfer betonte, dass Klimaschutz keine Aufgabe sei, die morgen schon erledigt ist. Eine große Rolle spiele dabei die dezentrale Strom- und Wärmeversorgung sowie die Speicherung von regenerativen Energien. So arbeite die Staatsregierung aktuell an einer Nachhaltigkeitsstrategie. Die EU-Abgeordnete Krehl äußerte, dass Nachhaltigkeit mehr sei als nur Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Einsparung, sondern integrierte Stadtentwicklung, um vor Ort ressourcenübergreifend zu agieren. Der ehemalige Ministerpräsident Sachsen-Anhalts skizzierte eine Entwicklung, die weg von den großen Energiekonzernen hin zur Dezentralisierung gehe. Abschließend fasste er zusammen, dass es für die Wohnungswirtschaft um mehr Entscheidungsfreiheit und weniger Auflagen gehe, um nachhaltig und ressourcenschonend agieren zu können.

Einen Höhepunkt der Tagung stellte die Auslobung der Preise der „Tage der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften“ dar. Hier erhielten drei Genossenschaften (siehe Bildunterschrift, Seite 5) einen VSWG-Award für ihre jeweiligen innovativen Projekte, die von anderen Genossenschaften nachgenutzt werden können. (jakschi) ■

**Brandschutz in der Wohnungswirtschaft**

16. Oktober 2012, Erfurt

Ziel dieses Seminars ist es, Menschen und Sachwerte vor Brandereignissen zu schützen und – wenn diese eingetreten sind – die Evakuierung und Rettung von Menschen zu gewährleisten. Schließlich ist die sichere Tätigkeit der Feuerwehr bei der Brandbekämpfung zu ermöglichen und der Schutz benachbarter Objekte und Gebäude zu gewährleisten. Die Kenntnis über grundlegende Maßnahmen des baulichen Brandschutzes ist daher für den Bauherren, den Betreiber und den Planer baulicher Einrichtungen von Bedeutung.

**Weitere Infos:** MFA, Isabell Földner, Telefon: 0361/34010224, E-Mail: [isabell.fueldner@vtw.de](mailto:isabell.fueldner@vtw.de), Internet: [www.vtw.de/mfa](http://www.vtw.de/mfa)

**Formularklauseln in Wohnraummietverträgen**

16. Oktober 2012, Bochum

Dieses Seminar soll den Teilnehmern ein Problembewusstsein vermitteln, wann und warum manche Klauseln nicht den Voraussetzungen einer wirksamen allgemeinen Vertragsbedingung entsprechen. Dabei werden anhand von konkreten Beispielen aus der Rechtsprechung zu verschiedenen Vertragsbestandteilen konkrete Formularklauseln besprochen. Gleichzeitig werden Lösungsmöglichkeiten für wirksame Vertragsklauseln vorgeschlagen. Es bleibt ausreichend Gelegenheit für Diskussionen und Fragestellungen.

**Weitere Infos:** vdw Niedersachsen Bremen, Annegret Dettmer, Telefon: 0511/1265125, E-Mail: [a.dettmer@vdw-online.de](mailto:a.dettmer@vdw-online.de)

**Update für Datenschutzbeauftragte**

22. Oktober 2012, Berlin

Im Zuge der Datenschutzskandale im Jahr 2008 forderte die Politik ein „neues“ Datenschutzgesetz, welches seit Herbst 2009 schrittweise novelliert wurde. Welche Veränderungen es im Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) gibt und was davon auf die Wohnungsunternehmen durchschlägt, soll in diesem Seminar zusammenfassend dargestellt werden.

**Weitere Infos:** BBA, Nico Krüger, Telefon: 030/23085521, Internet: [www.bba-campus.de/kalender](http://www.bba-campus.de/kalender)

**Umgang mit sozial belasteten Mietern**

22. Oktober 2012, Bochum

Fluktuation und Leerstand kosten viel Geld, schaden dem Image von Objekten und tragen oft zur allgemeinen Unzufriedenheit im Bestand bei. Lösungen für diese Probleme müssen gefunden werden, bevor es zum Auszug kommt. Dieses Seminar bietet Strategien für den Umgang mit sozial belasteten Mietern und dient der Verhinderung „dicker Akten“. Der kompetente Umgang mit derart schwierigen Situationen stärkt das Vertrauen der Mieter in die Mitarbeiter, verbessert die Beziehungen zu allen Beteiligten und steigert das soziale Image des Wohnungsunternehmens.

**Weitere Infos:** EBZ, Claudia Bovenschulte, Telefon: 0234/9447515, E-Mail: [c.bovenschulte@e-b-z.de](mailto:c.bovenschulte@e-b-z.de), Internet: [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

Anzeige

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

Konditionen am 25.09.2012 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,63%	1,64%
10 Jahre	2,32%	2,35%
15 Jahre	2,77%	2,81%

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

Zurückliegende Veröffentlichungen zur Zinsentwicklung finden Sie unter [www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html](http://www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html)  
Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, [www.drklein.de](http://www.drklein.de)

**Zinsentwicklung bis 25.09.2012**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

6 Monate

3,45%  
3,30%  
3,15%  
3,00%  
2,85%  
2,70%  
2,55%  
2,40%  
2,25%  
2,10%  
1,95%  
1,80%  
1,65%  
1,50%

März 12    Mai 12    Juni 12    August 12    September 12

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

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

Chefredakteurin:  
Katharina Burkardt

Redaktion:  
Klaus Schrader, Andreas Schichel

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-  
sandte Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten  
oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

**WI** Online-Archiv

Die Web-Präsenz der **wi** ist umgezogen.  
Sie finden sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien) in der Fußzeile „Zeitschriften“.

Bei Problemen mit der Anmeldung hilft das  
Haufe-Service-Center unter **0800-7234249**  
(kostenlos) gern weiter.

## Zweite Runde im Studiengang „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung“ der Prüfungsorganisationen im GdW

Zum Wintersemester 2013/2014 können sich ab sofort erneut 13 junge Leute für das Bachelor-Programm „Business Administration“ mit Schwerpunkt „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung“ bewerben. Die Studienplätze werden von den Prüfungsorganisationen des GdW und den verbandsnahen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften an Schulabgänger aus ganz Deutschland vergeben. Das Besondere: Der Studiengang kombiniert ein Hochschulstudium mit intensiver Berufserfahrung – und das mit finanzieller Unterstützung des Arbeitgebers. Studienstart ist der 1. Oktober 2013.

Die ausgewählten Studenten arbeiten während des Studiums an der privaten Fachhochschule EBZ Business School in Bochum als „Werkstudenten“ – durchschnittlich 20 – Wochenstunden in den Prüfungsverbänden und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, um das Prüfungshandwerk als „training on the job“ direkt beim Mandanten zu erlernen. So erwerben die Nachwuchskräfte von Beginn an umfassendes Fachwissen und Arbeitserfahrung im Bereich der Rechnungslegung und Prüfung von Wohnungsgenossenschaften und anderen Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Besonderheit für die neuen Studenten ist die

zusätzliche Betreuung im ersten Studienjahr durch die Studenten des Vorgängerstudiengangs.

**Anne Stürz** hat das erste Studienjahr als Werkstudentin des Prüfungsverbandes vdw südwest in Frankfurt erfolgreich absolviert und lobt die ausgezeichnete Organisation durch die EBZ und die Prüfungsverbände: „Überzeugt haben mich vor allem die angenehme Lernatmosphäre in einer kleinen, familiären Gruppe Studierender sowie die praxisnahen Studieninhalte, die mich als Prüfungsassistentin und darüber hinaus sehr gut auf die Aufgaben im Prüfungsverband vorbereiten.“ WP/StB **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW, lobte das Engagement der Studenten des ersten Jahrgangs: „Die guten Prüfungsleistungen nach dem ersten Jahr zeigen, dass die Inhalte überzeugend vermittelt werden. Ich bin überzeugt, dass auch der nächste Studienjahrgang ein Erfolg wird.“

Bewerbungsunterlagen können nun eingesendet werden: Lebenslauf, Zeugnisse, ein

einseitiges Motivationsschreiben sowie den Wunschstandort – ausschließlich per E-Mail – an [bewerbung@gdw.de](mailto:bewerbung@gdw.de). Am Bachelor Studiengang beteiligen sich seitens der GdW Prüfungsorganisationen die Standorte Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Dresden, Frankfurt/Main, München, Stuttgart, Magdeburg und Hannover. Weitere Auskünfte zur praktischen Tätigkeit erteilen WP/StB Ingeborg Esser ([esser@gdw.de](mailto:esser@gdw.de)) und WP Claudia Buchta ([buchta@gdw.de](mailto:buchta@gdw.de)). Bei Fragen zum Studium hilft das Studierendensekretariat der EBZ Business School ([studium@ebz-bs.de](mailto:studium@ebz-bs.de) oder Tel.: 0234 / 9447-606). (buch/schi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de) oder [www.pruefungsverbaende.de](http://www.pruefungsverbaende.de)

## Recht so

### Änderungen der DIN-Werte nach Errichtung des Gebäudes

Mit Urteil vom 1. Juni 2012 hat der Bundesgerichtshof (BGH; Az.: V ZR 195/11) entschieden, dass der zu gewährende Schallschutz sich grundsätzlich nach den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Schutzwerten richtet. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt gehörte den Klägern eine Eigentumswohnung in einem 1966 errichteten Gebäude. Die darüber liegende Wohnung der Beklagten war zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die Kläger im Wohnzimmer und im Flur mit Teppichboden ausgelegt und wurde später durch Laminat und im Flur durch Fliesen ersetzt. Die Kläger verlangten von den Beklagten, dass diese ihre Wohnung mit einer verbesserten Trittschalldämmung versehen und entsprechende Maßnahmen durchführen. Zu Unrecht, wie der BGH entschied. Es gelten die bei Errichtung des Gebäudes gültigen Schutzwerte, hier die DIN 4109 von 1962.

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Im vorliegenden Sachverhalt hat der BGH noch einmal klargestellt, dass spätere Änderungen der DIN-Werte – so wie im Mietrecht – auch für das Verhältnis der Wohnungseigentümer grundsätzlich ohne Auswirkungen bleiben. Andernfalls wäre ein Wohnungseigentümer zur Vermeidung drohender Ansprüche der übrigen Wohnungseigentümer gehalten, bei einer Erhöhung des Schutzniveaus den – wie hier – vorhandenen Schallschutz durch nachträgliche Maßnahmen zu verbessern. Etwas anderes gilt nur bei baulichen Veränderungen (vgl. BGH-Urteil vom 6. Oktober 2004; Az.: VIII ZR 355/03) oder einer entsprechenden anderen vertraglichen Bestimmung. So kann auch die Gemeinschaftsordnung Regelungen zum Schallschutz treffen, die über den Mindeststandard hinausgehen.“



Foto: Sebastian Schobbert

## ZAHL DER WOCHE

# 1,4

**Billionen Euro** betrug der Zuwachs an privaten Vermögenswerten in Deutschland seit 2007, wie der aktuelle Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung ausführt. Der Wohlstand in Deutschland hat demnach zuletzt kräftig zugenommen. Das private Nettovermögen erreichte Anfang 2012 einen Wert von rund 10 Billionen Euro. Allerdings sind die privaten Vermögenswerte in Deutschland dem Bericht zufolge sehr ungleich verteilt. So vereinen die vermögensstärksten 10 Prozent der Haushalte 53 Prozent des Nettogesamtvermögens der privaten Haushalte. Die Gruppe der reichsten 10 Prozent konnte ihre Vermögensposition in den vergangenen 10 Jahren deutlich ausbauen. 1998 belief sich ihr Anteil am Gesamtvermögen noch auf rund 45 Prozent. Die untere Hälfte der Haushalte in Deutschland verfügt dagegen nur über ein Prozent des gesamten Nettovermögens.