



Prof. Raffelhüschen: „Die Katastrophe ist die Nichtgeburt“

Verbandstag beleuchtet die demografische und energetische Entwicklung in Deutschland

Er hatte sein Publikum im Griff: Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen vom Forschungszentrum Generationenverträge an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg begeisterte mit seinem Vortrag die 260 Vertreter der baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Villingen-Schwenningen. Beim Verbandstag des vbw am 20. Mai 2010 sprach er über das Thema: „Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die Wohnungswirtschaft. Zwischen Spekulation und gesicherter Erkenntnis“. Raffelhüschen fand klare Worte: „Das, was bis 2042 kommt, war schon. Das ist nicht mehr veränderbar“. Die Menschen – insbesondere die Frauen, die in diesem Zeitraum leben und Kinder bekommen können, sind zahlenmäßig bereits erfasst. Das zählt als gesicherte Erkenntnis mit der Eintrittswahrscheinlichkeit von 100 Prozent. Lediglich Struktureffekte sind noch möglich.

Raffelhüschen zeigte auf, dass Deutschland schon seit 1930 ein demografisches Problem hat. Bereits seit drei bis vier Generationen ist die durchschnittliche Kinderzahl pro Frau nicht ausreichend, um die Bevölkerungszahl zu erhalten oder gar zu erhöhen. Die geburtenstarken Jahrgänge stellen dabei eine Ausnahme dar. Aus der einstigen Gesell-

schaftspyramide vieler junger Menschen und immer weniger alter Menschen ist heute bereits ein tannenbaumähnlicher Altersaufbau geworden. „Wir wissen nicht erst seit heute, dass aus dem Tannenbaum schon bald ein Pilz wird und wir eine sehr große Zahl alter Menschen in unserer Gesellschaft haben werden“, so Raffelhüschen.

Nicht die Weltkriege oder die Erfindung der Pille lassen sich im Längsschnitt der Geschichte ablesen. Einzig die geburtenstarken Jahrgänge zum Ende der 50er und in den 60er Jahre bilden eine Ausnahme. Sie stellen eine deutliche Abweichung der abwärtsgerichteten Geburtenkurve dar. Die Männer und Frauen dieser Generation haben es versäumt, selber viele Kinder zu bekommen. Dem Publikum, dessen Großteil zwischen 45 und 60 Jahre alt war, brachte Raffelhüschen schonungslos bei: „Sehen Sie sich um, Sie waren, was das Kinderkriegen angeht ein echter Rohrkrepierer in der Geschichte!“

Die Alterung der Gesellschaft hat zwangsläufig zur Folge, dass für weniger Rente, länger gearbeitet werden muss. „Dazu gibt es keine Alternative“, so Raffelhüschen. Er verteidigte die Rente mit 67, den Nach-



Machten klare Aussagen zur Demografie und zum vbw (v.l.o.n.r.u.): Prof. Bernd Raffelhüschen, Lutz Freitag, Dr. Friedrich Bullinger, Gerhard A. Burkhardt, Dieter Burger, Bruno Ruess, Hans Maier, Ulrich Heine und Robert an der Brügge



haltigkeitsfaktor und damit eine nachhaltige Rentenfinanzierung für die geburtenstarken Jahrgänge. „Das Prinzip lautet: Der Verursacher räumt auf. Wenn Sie einen Schuldigen suchen, sehen Sie in den Spiegel“, lautete sein Fazit. „Sie haben kein Problem, Sie sind das Problem“.

„Sicher ist, wir brauchen alle ein Dach über dem Kopf. Auch im Alter. Daher ist die Immobilie ein zentraler Teil der Altersvorsorge“, so Raffelhüschen. Um das selbstgenutzte Wohneigentum in die geförderte Altersvorsorge integrieren zu können, wurden die entsprechenden rechtlichen und steuerlichen Regelungen im

Eigenheimrentengesetz, das Raffelhüschen detailliert erklärte, aufgenommen.

Barrierefrei im Bestand kaum zu erreichen

Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, griff das Thema altengerechtes Wohnen auf. Er wies auf den vierten Branchenbericht zu den „Auswirkungen des gesellschaftlichen und demografischen Wandels auf das Wohnen und die Wohnungswirtschaft – Antworten der Wohnungswirtschaft“ hin. Der Bericht solle im Juli 2010 erscheinen und einen interessanten Strauß an Angeboten präsentieren. Freitag wies darauf hin, dass die Zahl der älteren Menschen in Deutschland, also der über 65-Jährigen bis in die 2040er Jahre kräftig ansteigen wird und nach der Generation der Babyboomer wieder abflacht. Insbesondere aber der Anteil der über 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung steige auch danach noch weiter. Das zeige die 12. koordinierte Bevölkerungsvorausbe-

rechnung. Die ostdeutschen Bundesländer werden die im Altersdurchschnitt älteste Bevölkerung aufweisen. Nach Schätzungen des Kuratoriums Deutsche Altershilfe sind derzeit nur 550.000 Wohnungen bundesweit barrierefrei oder barrierearm. Das sind 1,4 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland. „Bei den Mitgliedsunternehmen lassen sich 5 Prozent aller Wohnungen als barrierefrei oder barrierearm bezeichnen. Wir liegen mit unserem Angebot also weit über dem bundesweiten Durchschnitt“, betonte Freitag. Er wies auch auf das Internetportal der Verbände unter www.wohnenfuereinlangesleben.de hin.

„Barrierefrei ist im Bestand kaum zu erreichen“, sagte Freitag und drängte die Zuhörer, dies auch auf allen politischen Ebenen kund zu tun. „Wer Barrierefreiheit zur Voraussetzung macht, zerstört das Modell des altengerechten Wohnens in den eigenen vier Wänden“, stellte er fest. „Deswegen ist es so fatal, dass einige

Bundesländer in ihren Landesgesetzen die DIN-Norm „Barrierefreiheit“ wieder zur Voraussetzung für die Förderung machen“, sagte er. Solche absurden Dinge seien verheerend, genauso wie die Bestrebung, die Heimgesetzgebung auf das Wohnen in der eigenen Wohnung gegenüber dem Vermieter durchzusetzen. „Wer auf das Wohnen im Alter die Belastungen und Restriktionen von Heimgesetzen packt, der zerstört eigentlich das, was wir für die Zukunft wollen: die Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden leben lassen zu können“, beklagte Freitag.

Strategisches Ziel:

Wohnerhalt bis Pflegestufe 3

„Unterstützende Technik, digitale sowie soziale Netze gewinnen im Alter an Bedeutung“, ging Freitag auf das Thema Ambient Assisted Living ein. 93 Prozent aller Senioren möchten möglichst lang in den angestammten Wohnungen und Quartieren bleiben, weil sie hier das beste Wohnumfeld für sich finden. „Die Mischung zwischen Jung und Alt, eine entsprechende medizinische, ökonomische und soziale Infrastruktur bieten die Wohnquartiere der von Ihnen repräsentierten Wohnungswirtschaft in den Städten bereits an“, sagte Freitag. Schon heute sei es keine Zukunftsmusik mehr, es den Menschen bis zur Pflegestufe 3 möglich zu machen, in den eigenen vier Wänden bleiben zu können. Mit den entsprechenden technischen Ausstattungen, einem sozialen Netzwerk sowie einem ambulanten Pflegedienst ließe sich das heute schon einrichten. „Dieses strategische Ziel müssen wir angesichts der großen Wohnungsbestände und der Alterung der Gesellschaft stets vor Augen haben“, sagte Freitag.

Freitag wies darauf hin, dass künftig viele junge Menschen nicht mehr Neubauwohnungen erwerben werden, sondern Wohnraum erben. Er prognostizierte, dass sich das Verhältnis zwischen Wohnungsverkäufern und Wohneigentumsinteressenten stark verändern wird. „Es sollte über neue Formen der Altersvorsorge nachgedacht werden“, gab Freitag zu bedenken. Beispielsweise an eine sogenannte „umgekehrte Hypothek“, neudeutsch auch Reverse Mortgage genannt. Das sind Finanzierungsmodelle mit Banken oder Wohnungsunternehmen, die Monat für Monat einen bestimmten Beitrag an den Senior bis zum Lebensende auszahlen und das Objekt somit langfristig erwerben. „Der alte Mensch verkonsumiert sozusagen sein eigenes Haus“, sagte Freitag. Vollerorts werde sich durch das veränderte Nachfragerverhältnis auch der Bedarf an Neubau maßgeblich einschränken, prognostizierte er.

„So muss auch der Wohn-Riester nicht nur für den Erwerb eines neuen Hauses, sondern auch für die Modernisierung der eigenen Immobilie einsetzbar sein. Insbesondere deswegen, weil ältere Menschen bei Banken erhebliche Probleme haben, überhaupt noch Kredite zu bekommen“, wies Freitag hin.

Werben für den Immobilienberuf

Dann leitete Freitag zu einem anderen Problem der demografischen Entwicklung über: dem künftigen Fachkräfte- und Personalmangel. „Vergessen Sie nicht, dass Sie auch als Nachfrager von Personal der demografischen Entwicklung ausgesetzt sind“, gab er zu bedenken. Schon heute sei es schwerer geworden, Auszubildende für den Beruf der Immobilienkauffrau und

des Immobilienkauffmannes zu gewinnen. Daher habe der GdW eine Ausbildungskampagne gestartet, um das interessante Berufsbild zu kommunizieren und bekannter zu machen. Er rief die Zuhörer dazu auf, sich an der Kampagne zu beteiligen. „Wenn Sie ausbilden, dann tragen sie sich in der Datenbank auf den Internetseiten www.immobilienukaufleute.de ein. So werden Sie als Ausbildungsbetrieb gefunden und werben gleichzeitig für Ihr Unternehmen und für den Beruf“, so Freitag. Der GdW hat im Rahmen der Azubi-Kampagne Anzeigen und Radiospots geschaltet und insbesondere die Medien einbezogen, die junge Menschen nutzen. „Es ist eine Chance, sich bei der Jugend bekannt zu machen, die unsere Zukunft ist“, so Freitag. „Nutzen Sie sie!“, forderte er abschließend.

Helmut Rau, Minister im Staatsministerium Baden-Württemberg, vertrat Umweltministerin Tanja Gönner, die kurzfristig wegen der Griechenlandkrise ihre Teilnahme



Man kennt sich. Der Verbandstag bot Raum für Gespräche und Diskussionen in kleiner und großer Runde.





Breite Zustimmung für gute Vorträge, Lösungsvorschläge und Ergebnisse

am Verbandstag des vbw absagen musste. Rau ging darauf ein, dass sich im Südwesten Deutschlands die Temperatur durch den Klimawandel stärker erhöht habe, als in den östlichen und nördlichen Bundesländern. Schnelles, weltweites Handeln sei gefragt, um die Klimaerwärmung auf unter zwei Grad Celsius zu begrenzen. Rau nannte dazu die Energieeinsparung, den effizienten Umgang mit Energie sowie den Einsatz von Erneuerbaren Energien. „Ein großer Teil der aufgewendeten Energie fließt in die Beheizung von Wohnungen und in Warmwasser“, so Rau. „Wir sehen daher einen hohen Einsparpotenzial im Gebäudebestand“, sagte er. Etwa 20 Prozent Energie sollen bis zum Jahr 2020 eingespart werden. „Es geht auch uns um ein Wohnen mit Zukunft“, so der Minister.

Er verwies auf das Wärmegesetz des Landes. Das Gesetz verfolgt das Ziel, die anteilige Nutzung erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Wohnge-

bäuden als verbindlichen Standard einzuführen. Es wurde für den Neubau am 1.1.2009 durch das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz des Bundes (EEWärmeG) abgelöst. Für den Wohngebäudebestand gilt seit 1.1.2010 ausschließlich das Landesgesetz, wenn im Einzelfall die Heizungsanlage ausgetauscht wird. Dann müssen zehn Prozent des jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Dazu zählen Solarthermie, Geothermie, Biomasse einschließlich Biogas und Bioöl sowie die Nutzung von Umweltwärme einschließlich der Abwärme durch Wärmepumpen. „Das Gesetz ist besonders Technologie offen gestaltet und bietet viel Spielraum bei der Wahl der Energieart“, sagte Rau. Er sprach von einer maßvollen Verpflichtung, die sich in vielen Fällen wirtschaftlich erfüllen ließe. „Wir verzeichnen insbesondere im Bau- und Anlagenbereich eine enorme Entwicklung, die große Einsparungen zu mäßigen Kosten möglich macht“, so der Minister.

Kritik an den baden-württembergischen Auflagen

Rau widersprach mit seinen Ausführungen den Worten des vbw-Präsidenten Gerhard A. Burkhardt, der in seiner Begrüßung deutliche Kritik an dem Landesgesetz geäußert hatte. „Das Land hat mit dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg (EWärmeG) im Jahr 2008 bundesweit eine Vorreiterrolle übernommen“, sagte Burkhardt. „Dieses Gesetz stellt für uns eine Herausforderung dar. Es verteuert den Neubau, ist dort aber technisch relativ problemlos umsetzbar. Im Wohnungsbestand jedoch muss die Wohnungswirtschaft beschwerliche und teure Wege gehen, um das Gesetz umsetzen zu können“, kritisierte Burkhardt.

Burkhardt zeigte sich zufrieden, dass wenigstens bei der Förderproblematik auf Bundesebene eine gute Lösung gefunden wurde. „Die doppelte Strafe, sehr hohe Anforderungen erfüllen zu müssen und gleichzeitig kein Recht auf Fördergeld zu

BEIM VERBANDSTAG PRÄSENTIERTEN SICH:

 AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH	 AWTS AWTS-Assekuranz-GmbH Versicherungs- und Finanzierungsmakler	 WTS Wohnwirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH
 Innotec Abfallmanagement	 Helios frische Luft.	 ESS Energie Service System
 B&O Lösungen für die Wohnungswirtschaft	 CAPAROL	 HEINEMANN Die Frischluftspezialisten  VALLOX  VALLOFLEX  allaway
 Qualitätsgemeinschaft Verkehrssicherung	 KabelBW Einfach clever.	 wowiconsult Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft
 WTC WOHNEN & TELECOMMUNICATION Partner der Wohnungswirtschaft	 MAICO VENTILATOREN	 METRONA
		 telecolumbus

haben, ist uns erspart geblieben“, sagte er. Die Unternehmen in Baden-Württemberg können trotz der rechtlichen Vorgaben aus dem strengeren baden-württembergischen Wärme-Gesetz am Fördertopf des Bundes partizipieren. „Dieser Fehler wurde geheilt“.

„Die Rahmenbedingungen für eine optimale energetische Verbesserung der Gebäudesituation sind dennoch alles andere als optimal“, sagte Burkhardt. Er sprach explizit das Mietrecht an. Das Mietrecht mache Modernisierungsleistungen oft unattraktiv und verhindere vielfach die Refinanzierung der Investitionen. „Bei energetischen Modernisierungen stecken wir in einem Investor-Nutzer-Dilemma“, so Burkhardt. „Der Vermieter investiert, der Mieter profitiert. Das darf nicht so bleiben“, sagte er. Zwar könne der Vermieter elf Prozent der Kosten für die wertschöpfenden Maßnahmen auf den Mieter umlegen, doch reiche dieser Betrag in der Regel nicht aus, um die Investitionen mittelfristig zu refinanzieren. Vielerorts könnten die elf Prozent gar nicht angesetzt werden, weil der Mietspiegel dies nicht zulässt oder weil der Markt eine weitere Erhöhung der Miete nicht ermögliche.

Mietrecht modern gestalten

Burkhardt forderte die Einführung einer rechtssicheren Duldungspflicht und den Ausschluss von Mietminderungen bei der Durchführung von energetischen Modernisierungen. Das Ankündigungsverfahren für energetische Modernisierungen sollte vereinfacht werden. „Das Mietrecht muss erlauben, dass bei Staffel- und Indexmieten nach energetischen Modernisierungen eine Mieterhöhung möglich ist“, sagte er. Es müsste außerdem die Refinanzierung der Investitionen zur Energieeffizienzsteigerung wirtschaftlich sinnvoll ermöglichen.

„Den Gebäudebestand weiter energetisch zu modernisieren und energieeffizienter zu machen, gehört auch künftig zu den strategischen Aufgaben bei der Gebäudewirtschaftung“, sagte der Verbandspräsident. Angesichts der wachsenden Herausforderungen ökologischer und sozialer Art, könne der Staat diese Aufgabe erleichtern. „Es müssen nicht zwingend Subventionen oder Fördermittel sein. Manchmal reicht schon ein kleiner Eingriff in die gesetzlichen Vorgaben, um dem Markt neue Möglichkeiten zu erschließen“, beendete Burkhardt seinen Vortrag.

Neckartower, Blütenpracht und fröhliche Stimmung

Vom Regen ließ sich die große Gästeschar am Vortag des Verbandstages nicht beeindrucken. Sie genoss den Sekttempfang im Neckartower sowie den weiten Blick vom obersten Stockwerk über die komplette Landesgartenschau in Villingen-Schwenningen. Noch schöner als aus der Vogelperspektive zeigte sich die Schau dann aus der Nähe. Bei den Führungen durch die verschiedenen Gärten, Blumenhallen, Pavillions und Oasen konnten sich die Teilnehmer nicht nur von der Farbenpracht der Blüten, sondern auch von den detaillierten Informationen über den Landschafts- und Gartenbau sowie die Waldbewirtschaftung beeindrucken lassen. Besonderes Lob ernteten die Blumenhallenschau, in der die „Florale Ouvertüre“ von Rudi Dürr und Friedemann Haug ausgestellt war.

Trocken und gemütlich ging es schließlich im bewirtschafteten Pavillon auf der Landesgartenschau ans Feiern. In lockerer Atmosphäre wurde geredet, gegessen und viel gelacht. Gerhard A. Burkhardt, Präsident des vbw, und Verbandsdirektor Friedrich Bullinger dankten den Mitgliedsunter-

nehmen aus Villingen-Schwenningen für die Einladung und die hervorragende Organisation. Einen tiefsinnigen und humoristischen Bilderreigen mit dem Titel „100% VS“ präsentierten Prof. Michael Hoyer und Reportagefotograf Michael Kienzler. Sie entführten ihr Publikum in die schönsten, lebendigsten und romantischsten Ecken und Plätze von Villingen-Schwenningen. Mit einem Kir-Royal zur Lightshow am Neckartower endete der fröhliche Abend.

