



Dr. Rolf Kornemann

Podiumsdiskussion am 30. Januar 2013 in Berlin

„Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungswirtschaft“

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

namens Haus & Grund darf ich Sie zu unserer heutigen Podiumsdiskussion „Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungswirtschaft“ sehr herzlich begrüßen, insbesondere unsere neue Moderatorin, Frau Meier, die Peter Frey und Werner Sonne folgend, heute erstmalig die Leitung übernommen hat, nicht zu ihrer „Frühstückszeit“, sondern – vielleicht für sie noch ein wenig ungewohnt – heute Nachmittag; sie wird Ihnen gleich die Teilnehmer, der heutigen Veranstaltung – die ich ebenfalls ganz herzlich begrüßen darf – vorstellen.

Mein Dank gilt zunächst Ihnen, sehr geehrter Herr Böhmert und damit Ihrem Haus, der Deutschen Bank; wir dürfen nunmehr zum sechsten Male Gast in Ihren traumhaft schönen Räumen sein. So dann darf ich mich bei Ihnen allen, die in großer Zahl aus Berlin, aus Schleswig-Holstein, Hamburg und Württemberg, also bei Ihnen, aus unseren Landesverbänden und Ortsvereinen bedanken, dass Sie gekommen sind; bedanken will ich mich aber auch bei Ihnen – unseren befreundeten Verbänden – bei den Politikern und bei der Presse.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

lassen Sie mich in das Thema mit einigen Stichworten einleiten, die auf den ersten Blick in überhaupt keinem Zusammenhang stehen:

1) Kennen Sie das Lieblingsdorf des hessischen Ministerpräsidenten, den Ort Gertenbach? Da gab es lange nichts mehr, keinen Laden, keinen Arzt, keine Kita, keine Perspektive; kennen Sie Barmen bei Jülich, dort, wo erst durch Privatinitiative eine ortsnahe Rundumversorgung (wieder) geschaffen wurde? Dafür haben Gertenbach und Barmen überdimensionierte Kläranlagen und minimal genutzte Infrastrukturen. Das altersgerechte Wohnen ist dort wahrscheinlich nur ein Randthema.

2) Thüringen ist – nach eigener Aussage – schon weit in der demografischen Zukunft angelangt: Es wurde vom jüngsten zum ältesten Bundesland. Im Saalekreis beträgt die sog. Arztdichte, d.h. das Verhältnis von Arzt zur Bevölkerung, weniger als die Hälfte von der in Straubing. Im Saalekreis ist die Wohnsituation sehr entspannt, dafür die medizinische Versorgung schlecht.

3) Wir alle wissen seit Jahrzehnten, Herr Professor Just wird es gleich genauer darlegen, dass wir in den nächsten 20 Jahren um 15 Prozent , also bis 2050 auf 62 Millionen schrumpfen werden – oder anders formuliert: jeden Tag werden wir fünf Bürger weniger; wir wissen auch, dass wir alle älter werden, pro Jahr um ca. zwei Monate; uns ist sattem bekannt, dass der Trend zum Singlehaushalt mit allen sich daraus ergebenden Konsequenzen irreversibel ist; die heute nicht geborene Tochter steht morgen für ihre alten Eltern nicht zur Hilfe bereit. Unstreitig ist ferner, dass die Menschen solange wie möglich in den eigenen vier Wänden, in der vertrauten Umgebung, leben wollen – völlig losgelöst davon, ob wir uns wegen der Probleme bei der Renten- und Pflegeversicherung – Stichwort „Altersarmut“ – auch gar nichts anderes leisten werden können als die eigene Wohnung. Aber wussten Sie auch, dass von unseren 40 Millionen Wohnungen maximal 550 000 altersgerecht sind? Frau Meier wird gleich sicherlich Frau Professor Lehr fragen, was in Deutschland seit ihrem Ausscheiden aus dem Kabinett Kohl 1991 auf diesem Sektor tatsächlich geschehen ist?

4) Wussten Sie, dass ein Eigentümer, der seine Eigentumswohnung an einen behinderten Mieter vermietet hat, nicht ohne weiteres einen Lift ins Treppenhaus einbauen darf? Denn der Eigentümer hat kein (eigenes) berechtigtes Interesse, was aber die Voraussetzung für eine Genehmigung durch die Eigentümergemeinschaft ist. Herr von Lojewski hat sicher, aber Sie vielleicht noch nicht, davon gehört, dass das Bezirksamt Pankow, 6 km von uns entfernt, für den Arnimplatz eine Erhaltungsverordnung erlassen hat, wonach ein nachträglich eingebauter Aufzug nur im obersten Stockwerk halten darf? Erfreulicherweise hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg dieses Verbot jüngst aufgehoben. Ein weiteres Beispiel entstammt der „Fallsammlung“ des Vorstandsvorsitzenden unseres Landesverbands Niedersachsen, Herrn Dr. Horst. Danach durfte erst nach einer Entscheidung des AG Hannovers ein betagter Mann seinen Rollator im Hausflur abstellen.

5) Im Steuerrecht ist das Thema des demografischen Wandels auch noch nicht so richtig angekommen. Die Verbreiterung von Türen ist sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand, aber der nachträgliche Einbau eines Lifts und das Vorsetzen von Balkons ist nachträglicher Herstellungsaufwand und demzufolge auf 50 Jahre abzuschreiben! Steuerlich problematisch ist zwar nicht der Einbau eines behindertengerechten Bades, aber sein Rückbau. Ich war einige Jahre Geschäftsführer einer großen Wohnungsbaugesellschaft in Dortmund und weiß, wovon ich rede. Um soziale Dienste (Hausmeister, Einkaufsdienst) für ältere Bewohner von Wohnungen privater Eigentümer attraktiver zu gestalten, sollte das Ehrenamt in diesem Bereich gestärkt werden, so, wie die ehrenamtliche Tätigkeit in einem Golfclub steuerlich anerkannt wird.

6) Wie verhält es sich mit der Akzeptanz des demografischen Wandels in der Bevölkerung? Bewohner einer Siedlung hatten vor Gericht gegen den Lärm, der von den Lieferwagen eines Altenheims ausging, geklagt – dies zur Einstellung der Bevölkerung zum Thema „Alter“.

7) Ein letztes – die Kompetenz bei Bund und Land: Ist Frau Dr. Redder als Vertreterin des Bauministeriums zuständig, oder vielmehr das Familien- oder das Innen- oder das Finanzministerium?

Und wenn ja, wofür? Denn das Thema liegt bei allen Ministerien, denn es betrifft alle Bereiche des Lebens.

Meine sehr geehrten Damen und Herrn,
neu ist unser heutiges Thema beileibe nicht; so gibt das Statistische Bundesamt seit Jahrzehnten Bevölkerungsprognosen heraus, zunächst allgemein für Deutschland, inzwischen auf die einzelnen Regionen herunter gebrochen. Daraus können wir u.a. erkennen, dass die These vom schrumpfenden Osten und wachsendem Westen falsch ist, der Rückgang ist heute überall angekommen. Wir haben die bunten Graphiken von den Verschiebungen in der Alterspyramide geistig vor Augen – immer mehr ältere, immer wenig jüngere Menschen. Natürlich, der demografische Wandel wird in Berlin thematisiert. Nach den EU- und Klimagipfeln gab es im Bundeskanzleramt vor einigen Monaten einen Demografiegipfel. Nur was fängt der einzelne Bürger mit Gipfeln und Prognosen an? In unseren Sprechstunden werden wir gefragt, lohnt sich der altersgerechte Umbau, ggf. im Zusammenhang mit der energetischen Modernisierung, lohnt er sich jetzt schon – oder lohnt er sich in schrumpfenden Räumen jetzt noch? In der Mode kennt man Haute Couture und prêt-à-porter. Wir brauchen jetzt für den Alltag, für die Praxis, eine altersgerechte Wohnungs- und Städtebaupolitik – nicht mehr, aber auch nicht weniger – denn nicht jeder Bürger kann sich der Problematik durch den Wegzug in seine Finca auf Mallorca entziehen. Ich freue mich auf eine faktenreiche Einführung von Prof. Just und eine spannende Diskussion im Anschluss.

Vielen Dank!