



Stephan Schwarz · Starenweg 10 · 71254 Ditzingen · Telefon: 07156 - 5711 · E-Mail: info@schwarz-hausverwaltungen.de

## Suffizienz statt Effizienz?

Seit Jahren geht es beim Bauen um Energieeffizienz. Die Industrie entwickelt immer neue Technologien und Zusatzgeräte, damit die ehrgeizigen Klimaziele des Bundes erreicht werden können. Der neue Trend heißt Suffizienz. Das bedeutet, mit dem Nötigen auszukommen. Suffizienz ist eine junge Idee, die bislang vor allem in der Schweiz Anhänger hat, sich aber auch hierzulande langsam etabliert. Suffizient bauen bedeutet nicht billig bauen, sondern bewusst und sparsam planen – nicht größer und aufwendiger als notwendig.

## Großes Interesse an deutschen Immobilien

Ausländische Investoren schauen weiterhin begehrt auf den gewerblichen Immobilien- und Investmentmarkt in Deutschland. Ihr Anlagevolumen verdoppelte sich gegenüber dem Vorjahr und erreichte mit rund 20 Milliarden Euro einen Anteil von gut 50 Prozent. Unter ihnen bilden Anleger aus den USA die größte Gruppe mit 15 Prozent vom Gesamtmarktanteil. Die zweitgrößte Gruppe sind Anleger aus Europa. Investoren aus dem asiatischen Raum steigerten im vergangenen Jahr ihren Marktanteil von 1,5 Prozent im Jahr 2013 auf sechs Prozent im Vorjahr und erreichten ein Volumen von 1,2 Milliarden Euro.

### Wohnimmobilien: Starke Privateigentümer

Private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer **verfügen** über **32,7 Millionen** Wohnungen, das sind rund **80 Prozent** des Wohnungsbestandes, **investieren** jährlich über **95 Milliarden** Euro in den Wohnungsbestand, **sichern** oder **schaffen** unter Berücksichtigung der positiven Effekte in anderen Branchen jährlich rund **1,8 Millionen Arbeitsplätze**.

## Reiches Deutschland



Immobilien sind ein wesentlicher Faktor bei der Vermögensbildung.

Die Deutschen werden immer reicher. Das geschenkte und vererbte Vermögen erhöhte sich 2014 gegenüber dem Vorjahr um 55 Prozent auf 109 Milliarden Euro. Immobilien werden dabei künftig eine noch größere Rolle spielen. Im Zeitraum von 2001 bis 2010 enthielten 36 Prozent aller Erbfälle eine Immobilie, von 2015 bis 2024 sollen es 46 Prozent sein.

Das zu vererbende Immobilienvermögen ist in den vergangenen fünf Jahren um 47 Milliarden Euro gewachsen, das ist ein Anstieg von acht Prozent. In den kommenden zehn Jahren werden in Deutschland 4,3 Millionen Häuser und Grundstücke im Wert von 664 Milliarden Euro vererbt.

Auch das Einkommen wächst. Der Nominallohnindex ist zwischen dem zweiten Quartal 2014 und dem zweiten Quartal 2015 um 3,2 Prozent gestiegen. Im selben Zeitraum erhöhte sich der Verbraucherpreisindex nur um 0,5 Prozent. Damit stieg der Reallohnindex um 2,7 Prozent.

## Hoher Bedarf: 400.000 Wohnungen pro Jahr

Der Wohnungsneubau steht vor einer enormen Herausforderung. In Deutschland wurden von 2010 bis 2014 rund 310.000 Wohnungen zu wenig gebaut. Die Folgen zeigen sich überall deutlich. In den kommenden fünf Jahren müssen rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Der Hauptgrund sind die hohen Flüchtlingszahlen – aber auch der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU werden als Gründe genannt. Der Mietwohnungsbau wurde besonders vernachlässigt. Konkret müssten in Deutschland bis 2020 jährlich rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungseinheiten im bezahlbaren Wohnungsbereich.

## Smart Home, Smart City

Im Smart Home sind alle technischen Einrichtungen miteinander verbunden. Heizung, Beleuchtung, Belüftung und Sicherheitstechnik können miteinander kommunizieren und lassen sich beispielsweise mit dem Smartphone überwachen. 74 Prozent der Befragten einer Studie von Innofact haben bereits in vernetzte Technik investiert oder haben darüber nachgedacht, knapp jeder Vierte hat kein Interesse daran. In Lichtsysteme würden 60 Prozent der Befragten investieren, in WiFi Router 59 Prozent, in Smart TV 58 Prozent, in Heizkörperthermostate 55 Prozent und in Rauchmelder 54 Prozent. Die Digitalisierung verändert alle Bereiche des öffentlichen und privaten Lebens. Welche Auswirkungen das auf die Städte hat, untersucht derzeit ein Arbeitskreis des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

## Doppelter Vorteil: Sanierungsgebiet und Denkmalschutz



In der aktuellen Diskussion um die Neubauzahlen geraten die Bestandsimmobilien beinahe aus dem Blick. Dabei sind sie es, die unsere Städte wesentlich prägen.

In den Bestandsimmobilien in Deutschland schlummert ein riesiges Potenzial. Wer die niedrigen Neubauzahlen bemängelt, vergisst oft, dass 90 Prozent aller Gebäude in Deutschland bereits gebaut sind. Deren Entwicklungschancen sind jetzt gestiegen. Denn die Mietpreisbremse begrenzt seit Juni 2015 die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Doch für Denkmalimmobilien und Gebäude in Sanierungsgebieten gilt dies nicht. Voraussetzung: Sie müssen umfassend modernisiert werden. Unter umfassend modernisiert versteht der Gesetzgeber einen Umfang, der eine Gleichstellung mit Neubauten ermöglicht und etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Bei der anschließenden Erstvermietung ist der Anbieter dann in der Festlegung der Miethöhe frei und kann seine Investition kalkulieren wie vor der Einführung der Mietpreisbremse. Ein zusätzlicher Vorteil liegt in der erhöhten steuerlichen Abschreibung.

## Deutschland könnte viel mehr Energie sparen

Im Immobilienbereich könnte massiv Energie gespart werden, aber Eigentümer wissen oft nicht, wie viel sie sparen und welche Fördermittel sie nutzen können. Gesetze und Förderangebote für Immobilien ändern sich oft. Das verunsichert viele und hält von Investitionen ab, zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln. Energieberater könnten die Wissenslücken schließen und Eigentümern helfen, Fördergelder zu akquirieren. Trotzdem lassen sich nur wenige Hausbesitzer beraten. Der Überblick über die verschiedenen Angebote und das Vertrauen in die Beratung müssen verbessert werden. Die Beratungstätigkeit sollte auf Handwerker, Ingenieure und Architekten erweitert werden, raten die Experten, damit das Ziel erreicht werden kann, den Wärmebedarf bei Gebäuden bis 2050 um 80 Prozent zu senken. Mehr Informationen unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de).

## Alles nur Fassade?



In der Baubranche ist ein neues Verständnis für den Zusammenhang zwischen Material, Energie und Nutzung des Gebäudes gewachsen. Die Gestaltung von Fassaden unterliegt dabei einem permanenten Wandel. Die Vielfalt der Beanspruchung aus Temperatur, Feuchte, Schall- und Brandschutz sowie Tragwerksplanung und Architektur stellt Planer, Hersteller und Bauherren vor komplexe Herausforderungen. Dabei geht es um Fragen des Wärme- und Feuchteschutzes, um die Konstruktion der Gebäudehülle, aber auch um das Bauordnungsrecht und den Brandschutz. Je nach Region und Witterungsverhältnissen haben Bauherren im Rahmen der Bauvorschriften heute viele Möglichkeiten: Es gibt Fassaden für Fotovoltaik-Anlagen, begrünte Fassaden, Fassaden aus Holz, Glas, Beton oder – ganz klassisch – aus Ziegelsteinen, denen heute wieder eine große Bedeutung zukommt.

## Rekordeinnahmen der Länder durch Grunderwerbsteuer

Laut Schätzung des Statistischen Bundesamts kassieren die Länder in diesem Jahr erstmals mehr als zehn Milliarden Euro durch die Grunderwerbsteuer. Die Einnahmen beliefen sich im ersten Halbjahr 2015 auf 5,3 Milliarden Euro. Sie haben sich in den vergangenen fünf Jahren fast verdoppelt. Die Grunderwerbsteuer, die bei jedem Immobilienkauf anfällt, wird seit 2006 durch die Bundesländer festgelegt. Seitdem wurde sie 26-mal erhöht. Experten bemängeln, dass dadurch das Wohnen verteuert wird. Der herkömmliche Steuersatz von 3,5 Prozent gilt nur noch in Bayern und Sachsen. In Hamburg beträgt er 4,5 Prozent, in Baden-Württemberg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Thüringen fünf, in Berlin und Hessen sechs, im Saarland, in Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und Brandenburg 6,5 Prozent.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel  
E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto:info@grabener-verlag.de), © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2015 / 2016  
**Redaktion/Foto:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** Deutsche Energie-Agentur, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Destatis, Deutsches Institut für Altersvorsorge, Verband Privater Bauherren, Haus & Grund, Zentraler Immobilien Ausschuss, Mieterbund, Eduard Pestel Institut, Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig, Innofact, Immobilienscout24, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BfW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, statinfo.biz, Mercator Research Institute, IVD, BGH, Bethge & Partner, Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg, billiger.de, Buch: „Mies van der Rohe. Das gebaute Werk“ Carsten Krohn, Bildquellen: flickr.com  
**Druck:** hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel  
**Layout/Grafik/Satz:** Astrid Grabener, Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH  
**Korrektur:** Gunna Westphal  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## So viel Fläche nutzen Bürger zum Wohnen

46 m <sup>2</sup> Wien
44 m <sup>2</sup> Kopenhagen
<b>41 m<sup>2</sup> Berlin</b>
<b>40 m<sup>2</sup> Hamburg</b>
<b>39 m<sup>2</sup> Frankfurt am Main</b>
<b>39 m<sup>2</sup> München</b>
<b>39 m<sup>2</sup> Stuttgart</b>
39 m <sup>2</sup> London
35 m <sup>2</sup> Paris
35 m <sup>2</sup> Rom
34 m <sup>2</sup> Amsterdam
25 m <sup>2</sup> Moskau (Stadt)
25 m <sup>2</sup> Warschau
15 m <sup>2</sup> Tokio

Angaben in Quadratmeter  
Wohnfläche pro Person

Quelle: statinfo.biz



## Heizkosten senken

Die Heizkosten machen den größten Teil der Nebenkosten aus, deshalb lohnt sich das Sparen dort am meisten. Richtiges Heiz- und Lüftungsverhalten kann die Kosten für eine 110 Quadratmeter große Wohnung je nach energetischem Standard um rund 300 Euro pro Jahr senken. Die wichtigsten Vorgaben: Die empfohlene Wohlfühltemperatur beträgt in Wohnräumen 20 °C, im Bad 23 °C, in Kinderzimmern 22 °C, in Schlafräumen 16 °C. Allzu große Temperaturunterschiede sollten vermieden werden – sowohl bei der Nachtabsenkung als auch von Raum zu Raum. Mehrmals täglich Stoßlüften für zehn Minuten ist effektiver als dauerlüften. Die Heizkosten sinken durch niedrigere Raumtemperaturen um sechs Prozent pro Grad.

## Schäden durch undichtes Dach



Das Dach des Hauses einer Eigentümergemeinschaft gehört allen Eigentümern. Wenn dieses Dach undicht ist und dadurch Wasser in die oberste Wohnung eindringt, stellt sich die Frage nach einem Schadensersatz. Die Antwort hängt davon ab, ob die übrigen Wohnungseigentümer von dem undichten Dach wussten. War der Dachschaden nicht bekannt, bleibt der geschädigte Eigentümer auf seinen Kosten sitzen. Gegebenenfalls springt die Hausratversicherung ein. Anders wäre es, wenn die übrigen Wohnungseigentümer den Mangel kannten, ihn aber nicht beheben wollten oder einen Beschluss verzögerten. Tipp: Bei Schäden am Gemeinschaftseigentum umgehend die Hausverwaltung informieren.

## Wohnungseigentümergeinschaft darf Kredit aufnehmen



Die Wohnungseigentümergeinschaft muss bei der Finanzierung einer notwendigen Sanierung das besondere Haftungsrisiko der einzelnen Eigentümer berücksichtigen.

Wohnungseigentümer haben bei allen Angelegenheiten rund um ihre Immobilie eine starke Gemeinschaft im Rücken und stehen unter dem Schutz des Wohnungseigentumsgesetzes. Das kann wichtig werden, wenn Investitionen in Millionenhöhe anstehen. In einem aktuellen Fall vor dem Bundesgerichtshof (25.09.2015 – V ZR 244/14) ging es um eine Fassadensanierung mit förderfähiger Wärmedämmung. Die Gemeinschaft beschloss die Aufnahme eines KfW-Förderkredits mit einem Zinssatz von null Prozent in Höhe von rund 1,3 Millionen Euro über zehn Jahre sowie die Finanzierung des restlichen Betrages von 900.000 Euro über die Instandhaltungsrücklage. Mit dieser Maßnahme sind Verpflichtungen und Risiken für jeden einzelnen Wohnungseigentümer verbunden. Der Bundesgerichtshof musste deshalb prüfen, ob der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Er entschied, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft zwar grundsätzlich hohe, langfristige Kreditverpflichtungen eingehen darf, dass daran jedoch Bedingungen geknüpft sind. Im konkreten Fall fehlte der Hinweis im Protokoll, dass die Eigentümer über das Risiko einer Nachschusspflicht unterrichtet worden waren.

## Mieten auf hohem Niveau stabilisiert

Im bundesweiten Durchschnitt gab es einen Mietenanstieg von etwas weniger als drei Prozent im Vergleich zum Vorjahr. In den deutschen Großstädten betrug die durchschnittliche Miete 7,80 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Experten hatten wegen der Mietpreisbremse einen Vorzieheffekt erwartet und mit überdurchschnittlichen Mieterhöhungen gerechnet. Diese sind nicht eingetreten. Die Anstiege bei den Mieten sind im Vergleich zu den vergangenen Jahren deutlich moderater. In den Großstädten ab 500.000 Einwohner, in denen die Nachfrage größer ist als das Angebot, lagen die Mietsteigerungen bei mittlerem Wohnwert mit 4,2 Prozent etwas höher. Eine Ausnahme unter den Großstädten bildet Berlin, wo die Preissteigerung trotz Nachholeffekt und starker Nachfrage keineswegs am höchsten war.

## Gewerblicher Mieter hat kein Überwachungsrecht

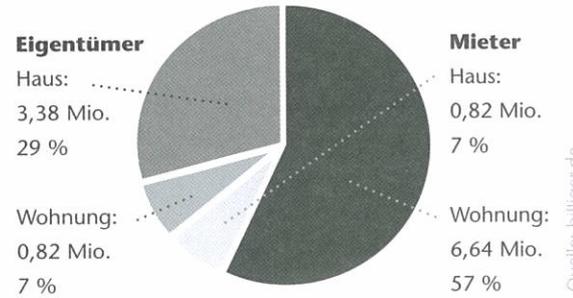
Der zukünftige Mieter hat nicht das Recht, die noch nicht fertig gestellten Mieträume zu betreten, um die ordnungsgemäße Bauausführung zu überwachen. Die Herstellung liegt allein im Verantwortungsbereich des Vermieters. Der Mieter hat nur einen Anspruch auf Überlassung der fertigen Mietsache in einem im Mietvertrag vereinbarten Zustand. Das Kammergericht in Berlin, das dieses Urteil fällte, vergleicht diesen Streitfall mit anderen Situationen, in denen es um die Herstellung von Waren geht. Ein Autokäufer könne zum Beispiel ebenso wenig einen Anspruch auf Beobachtung des Herstellungsprozesses geltend machen wie der Käufer eines für ihn anzufertigenden Kleidungsstückes. Denn das würde bedeuten, dass er das Recht hätte, die Schneiderwerkstatt zu betreten. Diese Beispiele machen deutlich, dass ein derartiges Ansinnen grundsätzlich nicht in Betracht kommt (KG Berlin, 26.03.2015, 8 U 19/15).

## ... wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt

Nachbarschaftsstreitigkeiten sind lästig. Laute Musikanlagen oder dröhnende Fernseher belegen mit 27 Prozent Platz eins unter den Streitursachen. Lärm ist grundsätzlich ein sensibles Thema. Einige Menschen ärgern sich bereits über Schritte im Stock obendrüber oder spielende Kinder, andere fühlen sich erst von motorstarken Gartengeräten wie Laubsaugern oder Heckenscheren belästigt. Auf Platz zwei der schlimmsten Ärgernisse stehen Schmutz und Müll mit 19 Prozent. Auch Gerüche gehören zu den Plagen des Alltags, egal ob sie vom rauchenden Kamin oder qualmenden Grill herrühren. Zu hohe Hecken, wuchernder Efeu und Nachbars Laub auf dem eigenen Rasen sind auch nicht gut gelitten. Schuld sind meistens die anderen, sagen 86 Prozent der Streitparteien. Nur 14 Prozent nennen sich selbst als Auslöser des Streits. Die beste Lösung: Streithähnen und Querulanten weiträumig aus dem Weg gehen.

## Wohnungseigentümer leben friedlich

Anzahl der Privathaushalte, die Streit mit den Nachbarn haben



Quelle: billiger.de

## „Funktionen sind nicht beständig“



Die Flexibilität eines Gebäudes im Hinblick auf seine Nutzung ist ein Qualitätsmerkmal. Für die Zukunft eines Hauses ist entscheidend, ob es den wechselnden Bedürfnissen der Menschen auch nach vielen Jahren noch gerecht werden kann.

Der berühmte Architekt Mies van der Rohe soll in einem Gespräch schon 1964 gesagt haben: „Menschenskind, mach' doch die Bude groß genug, dann kannst du hin und her laufen und nicht bloß in einer vorgezeichneten Bewegung. [...] Wir wissen ja gar nicht, ob die Leute das benutzen, wie wir es gerne möchten. Die Funktionen sind erstens mal nicht eindeutig, und dann sind sie nicht beständig, die wechseln viel schneller als der Bau.“ Diese über 40 Jahre alte Aussage hat noch immer ihre Berechtigung, denn Städte sind lebendige Lebensräume, die sich immer wieder verändern. Wurden sie vor Jahrzehnten autogerecht ausgebaut und nach Nutzung gegliedert, steht heute die Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Einkaufen im Vordergrund. Im Wandel muss sich erweisen, ob die bestehenden Gebäude zukunftsfähig und in ihrer Nutzung flexibel sind. Im positiven Fall finden dann zum Beispiel leer stehende Bürogebäude oder Läden eine neue Verwendung.

## Ein Drittel des Budgets für Wohnen

Den größten Anteil an den Konsumausgaben hat der Bereich Wohnen, Energie und Instandhaltung. Dafür gaben die Bundesbürger 2013 im Durchschnitt 845 Euro im Monat bzw. ein Drittel ihres gesamten Budgets aus. Die Ausgaben für Ernährung und Bekleidung betragen nur 19 Prozent, gefolgt von denen für Verkehr, Post und Telekommunikation mit 17 Prozent. Für Freizeit, Unterhaltung, Kultur sowie Gaststättenbesuche und Beherbergung wendeten die Haushalte 16 Prozent ihrer Konsumbudgets auf. 14 Prozent entfielen auf andere Waren und Dienstleistungen, Möbel und Haushaltsgeräte, Gesundheitspflege sowie Bildung. Versicherungsbeiträge und Kreditzinsen zählen nicht zu den Konsumausgaben. Hierfür wendeten die Haushalte im Jahr 2013 bundesweit durchschnittlich 413 Euro im Monat auf.

## Inflationsrate: Null Prozent

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im September 2015 auf demselben Niveau wie im September 2014. Die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – fiel damit im September 2015 auf einen Wert von 0,0 Prozent.

- 3,0 Alkohol, Tabakwaren
- 2,6 Beherbergung, Gaststätten
- 1,9 Gesundheitspflege
- 1,3 Bekleidung, Schuhe
- 0,9 Nahrungsmittel, Getränke
- 0,8 Möbel, Haushaltsgeräte
- 0,8 Waren, Dienstleistungen
- 0,5 Freizeit, Kultur
- **0,7 Wohnen**
- 1,1 Nachrichtenübermittlung
- 1,3 Bildung
- 2,8 Verkehr

Stand: 09-2015  
Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat in Prozent

Quelle: destatis.de

## Glückliche Verkehrsteilnehmer



Foto: © Bert-Ungerer / Flickr.com

Die Glücksforschung hat gezeigt: An einem durchschnittlichen Arbeitstag sind Menschen in Industrienationen während des Pendelns am unglücklichsten – besonders wenn sie im Auto sitzen. Trotzdem wollen Verkehrspolitiker die Bürger durch den Ausbau von Straßen zu noch mehr Autofahrten animieren. Dabei könnte eine andere Verkehrspolitik Pendler viel glücklicher machen, etwa wenn der Bau von Fahrradschnellwegen oder Fahrradstraßen vorangetrieben würde. Verkehrspolitiker sollten beispielsweise mehr körperliche Bewegung fördern und Verkehrsmittel mit hohem Status – wie Autos zum Beispiel durch höhere Kfz-Steuern – unattraktiver machen, fordern die Glücksforscher der MCC-Arbeitsgruppe Landnutzung, Infrastruktur und Transport.