



Schleißheimer Straße 205 a ♦ 80809 München
Telefon: 089 / 307 36 60 ♦ Fax: 089 / 30 59 70
eMail: info@ehvd.de

Informationen

Nr. 4-2015

Dezember 2015

- 1. 60 Jahre Eigenheimerverband Deutschland e. V.**
- 2. 128. Mitgliederversammlung des Eigenheimerverbandes Deutschland e. V. in Berlin**
- 3. Flüchtlingsunterkünfte integrierbar planen**
- 4. Zuwanderung – Stadtentwicklung muss jetzt Weichen stellen**
- 5. Immobilienverbände engagieren sich für mehr bezahlbaren Wohnraum**
- 6. Verbraucherschutz für private Bauherren verbessern**
- 7. Qualitätsaufschwung beim privaten Hausbau nicht in Sicht**
- 8. Unterschiede zwischen Stadt und Land vergrößern sich**
- 9. Smart Home: Das intelligente Zuhause**
- 10. 95 Milliarden Umsatz mit Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern**
- 11. Wohneigentümer bauen mehr Vermögen auf**
- 12. Preise für Bauland**
- 13. Kosten für Strom**
- 14. Hilfe im Fördermittel-Dschungel**
- 15. Richtiges Lüften und Heizen im Winter**
- 16. Effizientes Heizen ohne Störung**
- 17. Hausbau nie ohne Bauherrenhaftpflicht**
- 18. Klarheit zur Mieterhöhung bei Wohnflächenabweichung**
- 19. Späte Selbstnutzung**
- 20. Wenn die Sonne stört**

1. 60 Jahre Eigenheimerverband Deutschland e. V.

Festakt in Berlin mit zahlreichen Gästen und Vertretern aus Politik und Wirtschaft

Am Donnerstag, 15.10.2015 konnte der Eigenheimerverband Deutschland im Bausparhaus in Berlin sein 60-jähriges Bestehen mit einem Festakt feiern.

Heinrich Rösl, Präsident des Bundesverbandes, begrüßte zunächst die anwesenden Gäste und stellte anschließend in seiner Rede die Aufgaben des Bundesverbandes vor. Er ging auf die Baulandverknappung ein, darauf, dass Baustandards derzeit so hoch seien, dass sie Bauen eher verhinderten als förderten und dass steuerliche Anreize für Bauherren so gut wie nicht vorhanden seien. „Es fehlen seit Jahren attraktive steuerliche Anreize sowohl für Menschen und Firmen, die Wohnraum zum Vermieten bauen wollen als auch für Selbstnutzer. Obwohl die Belastungen des Bauens in den letzten 20 Jahren enorm zugenommen haben, wurde die Förderung immer weiter zurückgeschraubt“, so der Präsident des Eigenheimerverbandes. So sei es nicht verwunderlich, dass immer weniger Wohnraum zur Verfügung stehe, denn es werde – ob der wenigen Anreize – einfach zu wenig gebaut. Dazu Rösl: „Das rächt sich nun alles massiv – wir haben einfach zu wenig Wohnungen. Das wird jetzt endlich ehrlich und deutlich ausgesprochen, auch im Zuge der unterzubringenden Flüchtlinge, die wir nicht als unsere Gegner auf dem Wohnungsmarkt sehen, sondern eher als Beförderer längst überfälliger Erkenntnisse“. Mietbegrenzungsgesetze würden hier nicht helfen – „es hilft nur Bauen, Bauen und abermals Bauen. Erst wenn in den Städten mehr Wohnraum da ist als benötigt, dann werden sich die Wahnsinnpreise von Mieten verändern und sich die Wohnsituation entspannen“, so Heinrich Rösl am Ende seiner Begrüßungsansprache.

Er übergab das Wort an Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär in der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Auch diesen hält das Thema „Wohnen und Bauen“ auf Trab, denn Berlin wächst seit Jahren kontinuierlich und 2030 werden 400.000 mehr Menschen in Berlin leben als noch 2011 – „und hier sind die Flüchtlinge noch gar nicht miteingerechnet“, so Lütke Daldrup. Berlin sei der „place to be“ und somit das Thema Bauen eine große Herausforderung. „Das Wohnen ist existenziell für jeden Menschen. Ein ausreichendes Wohnungsangebot und die Befriedung der Wohnungsbedürfnisse in unserem Land ist daher eine Hauptaufgabe

der staatlichen Wohnungspolitik“, so der Staatssekretär und weiter „eine wirkungsvolle Wohnungspolitik braucht starke Akteure, den Eigenheimerverband Deutschland genauso wie die Politik, kommunale Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften“. Die Politik reagiere auf die zunehmende Wohnungsknappheit durch die Mietpreisbremse und durch Maßnahmen zur Beschleunigung von baurechtlichen Verfahren. Außerdem sei im letzten Jahr die Förderung des Mietwohnungsbaus wieder aufgenommen worden – nach über einem Jahrzehnt Abstinenz. Das seien in einer Mieterstadt wie Berlin, in der fast 85 % der Menschen zur Miete wohnten, wichtige und richtige Reaktionen auf die aktuellen Entwicklungen. „Es zeigt sich aber derzeit, dass in Zeiten von Wohnungsknappheit die Bildung von Wohneigentum wieder in den Fokus der Überlegungen vieler Haushalte rückt. Und hier hat Berlin noch erhebliches Potential – dies betrifft insbesondere die Stadteigentumswohnung aber auch das Stadthaus in der Innenstadt und in Stadtrandlagen“, so Engelbert Lütke Daldrup.

Anke Brummer-Kohler, Abteilungsleiterin aus dem Bundesministerium für Bauen, Umwelt und Reaktorsicherheit, wurde im Anschluss von Heinrich Rösl als Vertretung von Staatssekretär Florian Pronold sehr herzlich begrüßt. Sie ging in ihrer Festrede ebenfalls auf das Thema bezahlbares Wohnen und Bauen ein und stellte die derzeitige Wohnsituation auch in Hinblick auf die Flüchtlingsströme vor. Hier müssten Lösungen durch ein Bündnis von verschiedenen Gremien schnell und unkompliziert gefunden werden. Dieses Bündnis entwickle im Augenblick einen Maßnahmenkatalog mit Vorschlägen für Bund, Länder und Gemeinden. „Wohnen muss bezahlbar sein; Regularien, die Wohnungsbau schwierig und teuer machen, müssen abgeschafft und Neuregelungen für mehr Wohnraum müssen geschaffen werden. Ebenso müssen Haushalte entlastet werden – die Bundesregierung hat hier die Mietpreisbremse aufgeführt, eine Reform des Wohngeldes sowie dessen Erhöhung zum 1.1.2016“, so die Abteilungsleiterin. Außerdem erklärte Brummer-Kohler nochmals explizit, dass es von Seiten der Bundesregierung keine Zwangsmaßnahmen zur Einquartierung von Flüchtlingen geben werde; dennoch müssten Engpässe beim Wohnraum vermieden werden um so die Willkommenskultur weiter leben zu können.

„Der Wandel soll sozial-gerecht ablaufen und Bund, Länder und Gemeinden arbeiten bereits auf diesem Gebiet effektiv und gut zusammen“, so Abteilungsleiterin Brummer-Kohler.

Einen hohen Stellenwert habe das selbstgenutzte Wohneigentum auch bei der Bundesregierung, denn die Eigentümer seien hoch verantwortungsbewusst ihre Immobilie betreffend, der Nachbarschaft und des Stadtteils gegenüber. Selbstgenutzter Wohnraum sei auch für die Integration aller Personengruppen sehr wichtig und deshalb unterstütze die Bundesregierung hier mit Ausweisung von Neulflächen, Mitteln für familiengerechtes und energiegisches Umbauen und vielem mehr.

Zum Abschluss des Festaktes ergriff Frank Behrend, Vizepräsident des Bundesverbandes der Eigenheimer und „Berliner Gastgeber“ das Wort. Er sprach ebenfalls das Thema familiengerechtes Wohnen an und dass dieses Thema ein Generationenthema sei und bleiben werde. Die Energiewende müsse mit Augenmaß durchgeführt werden und dürfe nicht an andere Maßnahmen gekoppelt sein. Zum Thema Wohnraum sagte er: „Die Baukosten steigen immer weiter durch immer mehr Anforderungen, Auflagen, Abgaben und Steuern. Hier müssen wir konsequent eine Reform umsetzen, die Bauen und Wohnen attraktiv macht und die Menschen – auch monetär – animiert, sich Wohneigentum anzuschaffen“. Dabei spiele auch die Grundsteuerreform, die Grunderwerbssteuer und die Erbschaftssteuer-Diskussion eine Rolle. Und weiter: „Wir brauchen eine wie auch immer geartete Wohnungsbauförderung in Deutschland“. Am Ende seiner Ausführungen bedankte er sich bei allen anwesenden Gästen und lud zu einem kulinarischen Ausklang ein, der von dem musikalischen Duo Susanne Folk und Joachim Dette umrahmt wurde.

2. 128 Mitgliederversammlung des Eigenheimerverbandes Deutschland e. V. in Berlin

Eigenheimer sehen auch aufgrund der Flüchtlingssituation mehr denn je Handlungsbedarf beim Wohnungsbau

Die derzeitige Situation in Deutschland zeigt deutlich, dass neuer Wohnraum in Deutschland schnell benötigt wird. Nicht nur die Flüchtlingssituation führt den Notstand vor Augen, bereits seit Jahren hinkt der Neubau von Wohnungen dem Wohnungsbedarf hinterher.

Selbst in der Politik ist das Credo „Bauen, Bauen und nochmals Bauen“ angekommen und so werden täglich neue Maßnahmen aufgezeigt, die das Bauen und Sanieren attraktiv und reizvoll machen sollen.

Aktuelle Themen sowie die Neuwahlen des Präsidiums waren zentraler Mittelpunkt der 128. Mitgliederversammlung des Eigenheimerverbandes Deutschland e.V. (EHVD), die am 15. / 16. Oktober 2015 in Berlin stattgefunden hat und von Präsident Heinrich Rösl geleitet wurde.

Bereits beim vorausgegangenen Festakt zum 60-jährigen Bestehen des Verbandes war der dringende Handlungsbedarf beim Wohnungsbau herausragendes Thema der Festredner. Unisono machten sie deutlich, dass der massive Zustrom von Flüchtlingen und deren Familien, von denen ein Großteil im Land bleiben wird, das Thema Wohnungsnotstand verstärkt. Der Eigenheimerverband Deutschland vertritt die Auffassung, dass nur eine bessere, staatliche Förderung des Wohnungsbaus die Wohnungsmisere in Deutschland lösen wird. Der Verband unterstützt daher die Überlegungen der Bundesregierung, die degressive Abschreibung auf Gebäude (AfA) wieder einzuführen. Danach sollen in Städten mit Mietpreisbremse Bauherren diesen Steuervorteil, ggf. befristet bis 2019, bekommen. Ziel sei eine dringend notwendige Ankurbelung des Wohnungsbaus. „Das ist zumindest ein Schritt in die richtige Richtung. Allerdings findet Wohnungspolitik auf Bundesebene derzeit kaum statt. Das im vergangenen Jahr ins Leben gerufene Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ist eine Alibiveranstaltung“, so Präsident Heinrich Rösl. Der EHVD wird weiterhin alles daran setzen, Wohnungsbau zu forcieren, um so die Herausforderungen der Zukunft tragen zu können. „Denn“, so Rösl weiter „Zwangseinweisungen von Flüchtlingen sind derzeit nicht geplant. Es ist jedoch Vorsicht geboten, sollte sich die Situation der Flüchtlinge weiter gravierend verschlechtern.“ Eine Maßnahme, um mit der Politik ins Gespräch zu kommen und Ideen auszutauschen, ist ein parlamentarisches Frühstück Anfang 2016, zu dem der EHVD Parlamentarier einladen und mit ihnen Vorschläge diskutieren will.

Förderung einbruchhemmender Maßnahmen

Einbrüche in Eigenheimen sind – vor allem im Herbst und Winter – an der Tagesordnung und nehmen seit Jahren stetig zu. Bereits seit geraumer Zeit wird in der Regierung deshalb darüber diskutiert, dass eine Förderung

einbruchhemmender Maßnahmen, wie zum Beispiel Alarmanlagen, angeboten wird. Das Ergebnis ob und wie hoch die Förderung sein wird, ist in den nächsten Monaten von der Bundesregierung zu erwarten.

Intelligente Stromzähler

Intelligente Stromzähler gelten als wichtiger Baustein der Energiewende. Nun will Wirtschaftsminister Sigmar Gabriel (SPD) die überfällige Digitalisierung angehen. In seinem Haus arbeiten die Beamten an einem Gesetzesvorschlag zur flächendeckenden Einführung intelligenter Stromzähler und Messsysteme. Die EU will, dass 80 Prozent der Verbraucher bis 2022 damit ausgestattet sind. Die Industrie steht schon in den Startlöchern. Bei 40 Millionen Haushalten und unzähligen Firmen winkt ein Milliardenmarkt, obwohl die Einführung schrittweise und frühestens 2017 mit Großverbrauchern aus der Wirtschaft (über 20.000 Kilowattstunden pro Jahr) beginnen soll. Private Stromkunden sollen erst deutlich später mit den Geräten ausgerüstet werden.

Familiengerechtes Bauen

Das Thema Bauen beschäftigt die Nation derzeit auf vielfältige Weise: der demographische Wandel ist offensichtlich und macht sich bei Neubauten oder Sanierungen von Altbauten bemerkbar. Häufig wird dabei der Begriff „altersgerechtes Bauen“ verwendet, was allerdings „zu kurz gesprungen“ ist. Der EHVD macht sich seit langer Zeit für den Begriff „familiengerechtes Bauen“ stark, da neben Senioren auch andere Personengruppen von ebenerdigen Eingängen, schwellenlosen Duschen oder breiten Türen profitieren.

Bestellung einer neuen Geschäftsführerin und eines neuen Revisors

Der langjährige Geschäftsführer des EHVD Friedrich Richler stand für eine weitere Amtszeit leider nicht mehr zur Verfügung und so wurde Beatrice Wächter, Pressesprecherin des Eigenheimverbandes Bayern e.V., zur neuen Geschäftsführerin während der Sitzung einstimmig bestellt. Präsident Heinrich Rösl dankte dem ausscheidenden Geschäftsführer für seine langjährige Tätigkeit und sein erfolgreiches Engagement. Zum neuen Revisor wurde Ralf Rose von der ARGE Berlin-Brandenburgischer Eigenheimer und Siedler einstimmig bestimmt, da der vormalige Revisor, Dr. Dirk Textor, für eine weitere Amtszeit ebenfalls nicht mehr zur Verfügung stand.

Neuwahl des Präsidiums

Bei den anstehenden Neuwahlen wurde Präsident Heinrich Rösl vom Eigenheimerverband Bayern e.V. einstimmig im Amt bestätigt. Zum Vizepräsidenten wurde mit großer Mehrheit Frank Behrend von der Arbeitsgemeinschaft Berlin-Brandenburgischer Eigenheimer und Siedler wiedergewählt. Des Weiteren wurde als Nachfolger für den nicht mehr zur Wahl stehenden Klaus Otto (Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg) Rechtsanwalt Ralf Bernd Herden vom Landesverband für Gartenfreunde Baden-Württemberg erstmalig gewählt. Das Präsidium zeigte sich sehr erfreut ob der Wieder- bzw. Neuwahl und Präsident Rösl wünschte allen Gewählten gutes Gelingen für die neue Amtszeit.

3. Flüchtlingsunterkünfte integrierbar planen

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Angesichts der enormen Herausforderungen durch die in Europa und Deutschland Zuflucht suchenden Menschen, sind zügig politische Entscheidungen zu treffen, die auf die aktuelle Notsituation zielen. So fand am 1. Oktober 2015 die erste Lesung des Gesetzentwurfs zum Asylbeschleunigungsverfahren statt. Unter anderem soll das Bauplanungsrecht geändert, das heißt erleichtert und beschleunigt werden.

Der Verband Wohneigentum e. V. (VWE) begrüßt grundsätzlich das Ziel des Entwurfs. "Einheimische, Zugezogene und Migranten müssen in Sicherheit und mit privatem Raum für die Familie leben können. Das ist kein Luxus einzelner, sondern eine wesentliche Basis für das friedliche Miteinander in der Nachbarschaft", betont Hans Rauch, Präsident des VWE. Aber auch die mittel- und langfristige Zukunftsperspektive im Wohngebiet muss - bei aller Eilbedürftigkeit - schon jetzt bedacht werden.

Der Gesetzentwurf sieht vor, in allen Baugebieten, so auch im nicht beplanten Innenbereich und im Außenbereich, vor dem Wintereinbruch auf die Schnelle mobile Unterkünfte und die Umnutzung leerstehender Gebäude zu ermöglichen. Einmal genehmigt, sollen solche Behelfsunterkünfte auf drei Jahre befristet sein. Ebenso soll in reinen Wohngebieten zugunsten „dringend benötigter Flüchtlingsunterkünfte“ vom Bauplanungsrecht abgewichen werden können. Dieses „Sonderrecht“ soll bis 31.12.2019 Grundlage von Genehmigungen sein.

Der Verband Wohneigentum fordert einen bundesgesetzlichen Rahmen um sicherzustellen, dass in den Ländern und Kommunen bei allen noch so drängenden Maßnahmen mit Augenmaß vorgegangen wird.

- Die geplante Ausnahmegesetzgebung soll ausdrücklich auf ein gebietsverträgliches Maß der Bebauung beschränkt werden. Die Kapazität der Unterkünfte muss in einem ausgewogenen Verhältnis zum betroffenen Quartier, der Siedlung oder Kommune oder dem Dorf stehen. Viele kleinere Einheiten entsprechend verteilt, sind Massenerhänger vorzuziehen. Der logistische Mehraufwand spart soziale und schließlich auch finanzielle Kosten.
- Insbesondere in reinen Wohngebieten ist deren kleinteilige Struktur aufzugreifen und die Unterkünfte oder Umnutzung (beispielsweise von Schulen) in entsprechend überschaubarem Maß zu planen und zu realisieren.
- Es muss obligatorisch sein, das integrationsfördernde Umfeld des Standorts zu prüfen und aktiv zu sichern. Dies ist von Anfang an zu gewährleisten, selbst bei Befristung von Notunterkünften.
- Die geplante Befristung des jeweiligen Objekts auf drei Jahre ist mit einer gesetzlichen grundsätzlichen Rückbaupflicht zu sichern, unabhängig ob ein privater oder ein öffentlicher Eigentümer betroffen ist. Weitere Nutzungen wären im Rahmen der üblichen Bauleitplanung zu regeln.
- Die Öffentlichkeit ist trotz Eilbedürftigkeit unbedingt und ausreichend zu beteiligen, wie dies im Rahmen der Bauleitplanung sonst auch vorgeschrieben ist. Denn damit ist ein notwendiges Forum geschaffen, um die betroffene ansässige Bevölkerung gründlich zu informieren, Ideen zu erörtern und gegebenenfalls Vorbehalte abzubauen.

Durch die geplanten Sonderregelungen kann allen Migranten schnell ein menschenwürdiges Obdach auf Zeit gewährt werden, auch denjenigen, die letzten Endes kein Bleiberecht erhalten. Doch das Ziel einer langfristigen Integration der Menschen, die dauerhaft in Deutschland bleiben, kann und muss von Anfang an durch eine gut überlegte Stadtentwicklung erleichtert werden.

[VWE]

4. Zuwanderung – Stadtentwicklung muss jetzt Weichen stellen

Die derzeitige Flüchtlingszuwanderung nach Deutschland sorgt jeden Tag für neue Schlagzeilen. Aktuell sind es Erstaufnahme, Registrierung, Verteilung, Übergangs-Unterbringung und Versorgung, die schnell und unkonventionell gelöst werden müssen. Steht fest, wie viele Asylsuchende dauerhaft hierbleiben, rücken jedoch andere Fragen in den Vordergrund: Dann wird es vor allem darum gehen, die vielen Menschen mit unterschiedlichem kulturellem Hintergrund in die Gesellschaft zu integrieren. Dies betrifft alle ausländischen Zuwanderer, deren Zahl seit 2010 kontinuierlich zunimmt. Es erfordert sowohl auf Seiten der Bevölkerung wie auch der Neuankömmlinge Engagement, gegenseitige Akzeptanz und das Bekenntnis zu einem gemeinsamen Wertekanon.

In diesem Zusammenhang spielen auch Stadtentwicklung und angemessener Wohnraum eine entscheidende Rolle. Denn auf der Suche nach Arbeit und Familienanschluss werden die meisten Migranten vorrangig in die städtischen Wachstumsräume ziehen, wo Wohnraum bereits heute knapp und teuer ist.

Es stellen sich folgende Fragen:

Was also muss den Zuwanderern angeboten, was von ihnen gefordert werden, damit Integration langfristig gelingen kann? Und in welcher Form können Wohnungsneubau und Quartiersentwicklung zu einem erfolgreichen Prozess beitragen?

[DV]

5. Immobilienverbände engagieren sich für mehr bezahlbaren Wohnraum

Deutschland braucht mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen. Dafür setzen sich die Mitgliedsverbände der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland BID und deren Unternehmen engagiert ein. Um dies leisten zu können, müssen die Bedingungen für den Wohnungsneubau schnell verbessert werden. Deshalb begrüßen wir die Absicht der Bundesregierung, die Mittel für die soziale Wohnraumförderung zu verdoppeln. Hier kommt es nun darauf an, diese Förderung über Zuschüsse auszugestalten, damit sie möglichst effektiv nutzbar ist. Andererseits müssen aber auch Baugenehmigungen beschleunigt und Steuerspiralen - beispielsweise bei der Grunderwerbsteuer - gestoppt werden.

Zudem sollte die steuerliche Benachteiligung des Wohnungsbaus beendet und dazu der Normalabschreibungssatz auf mindestens drei Prozent erhöht werden. Zur Förderung des Neubaus in Ballungsräumen sollte zusätzlich eine zeitlich befristete, regionalisierte degressive Abschreibung auf den Wohnungsneubau eingeführt werden.

Diskussionen um Beschlagnahmungen, wie sie derzeit immer wieder auftauchen, sind dabei kontraproduktiv. Die BID wendet sich gegen eine politisch motivierte Beschlagnahmung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Beschlagnahmungen können immer nur ultima ratio sein. Die BID spricht sich für eine vertragliche, konsensuale Lösung mit den Eigentümern aus. Die aktuelle Diskussion sorgt nicht für den notwendigen Willen anzupacken, sondern fördert Verunsicherung bei denjenigen, die sich für bezahlbaren Wohnraum für alle einsetzen.

[BID]

6. Verbraucherschutz für private Bauherren verbessern

Der Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB) würdigt in seiner Stellungnahme den vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz unterbreiteten „Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufmännischen Mängelhaftung“ als einen wichtigen Schritt zur Schaffung eines gesetzlichen Bauvertragsrechts.

Die Entwicklung eines gesetzlichen Bauvertragsrechts entspricht den Interessen aller am Bau Beteiligten, schafft mehr Rechtssicherheit, mindert das Konfliktpotenzial, fördert den Interessenausgleich der Vertragspartner und ist unverzichtbar für die Verbesserung des Verbraucherschutzes und die Stärkung der Verbraucherrechte.

„Die vorgesehenen Gesetzesänderungen“, so Peter Mauel, 1. Vorsitzender des BSB „berühren unmittelbar Verbraucherinteressen privater Bauherren beim Hausneubau, bei Um- und Ausbauten, bei Modernisierung und Sanierung, bei Instandhaltung und Instandsetzung sowie beim Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums.“

Private Bauherren und Erwerber von Wohneigentum repräsentieren eine bedeutende Verbrauchergruppe mit einem großem wirtschaftlichen Engagement, deren Interessen wirksamer geschützt werden müssen.“

Mit den im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Verbraucherschutzregelungen wird konsequent die Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt, den Verbraucherschutz bei Bau- und Dienstleistungen weiter auszubauen und besonders die Verbraucherrechte im Bauvertragsrecht zu stärken. Der Gesetzentwurf berücksichtigt wesentliche Forderungen der Verbraucherverbände. Deshalb werden in der Stellungnahme des BSB die im Referentenentwurf enthaltenen Verbraucherschutzregelungen aus Verbrauchersicht ausdrücklich unterstützt.

Die Einführung einer gesetzlichen Baubeschreibungspflicht entspricht einer langjährigen Forderung der Verbraucherverbände und ist ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung der Markttransparenz.

Nur wenn der Vertragsgegenstand vollständig und konkret beschrieben ist werden für Verbraucher ausreichende Möglichkeiten für die Vergleichbarkeit von Angeboten und für die vertragliche Entscheidung geboten. Das führt zu mehr Vertragssicherheit und mindert das Kosten- und Preisrisiko.

Erstmals ist ein gesetzliches Widerrufsrecht bei Bauverträgen mit Verbrauchern vorgesehen. Nach Ansicht des BSB ist dies ein unverzichtbares Instrument, um Verbraucher vor den Auswirkungen übereilter Entscheidungen zu schützen.

Die im Gesetzentwurf vorgesehenen Regelungen zur Bauzeit, zu Abschlagszahlungen und Sicherheitsleistungen sowie zur Übergabe von Bauunterlagen an die privaten Bauherren stärken insgesamt die Position der Verbraucher und mindern deren rechtliche und wirtschaftliche Risiken.

Der BSB vertritt den Standpunkt, dass in den Gesetzentwurf weitere Verbraucherschutzregelungen - besonders zu den Mängelrechten, zum Sonderkündigungsrecht bei Firmeninsolvenzen und zu Gewährleistungssicherheiten aufgenommen werden sollten.

[BSB]

7. Qualitätsaufschwung beim privaten Hausbau nicht in Sicht

Die Anzahl von Mängeln beim privaten Hausbau ist und bleibt hoch. 20 Mängel treten im Durchschnitt bei jedem Bauvorhaben während des Bauverlaufs auf. Bei der Schlussabnahme werden etwa noch zehn weitere Mängel entdeckt, oft dem fehlenden Finish der Baumaßnahmen geschuldet. Das zeigt die aktuelle gemeinsame Studie vom Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) und dem Institut für Bauforschung e.V. Hannover.

1642 Mängel wurden bei 600 Baustellenkontrollen beim Neubau von 70 Ein- und Zweifamilienhäusern durch BSB - Bauherrenberater dokumentiert. Damit setzt sich der bereits in vorausgehenden Untersuchungen von 2007 und 2011 ausgemachte Trend zu hoher Mängelhäufigkeit fort. Im Vergleich der Studien ist „kaum eine Tendenz zu erkennen, dass die Bauqualität steigt bzw. die Anzahl der vorgefundenen Baumängel sinkt“, heißt es in der jetzt vorliegenden Analyse. Im Gegenteil - stattdessen ist eine Steigerungsrate von 10 Prozent zu verzeichnen.

Wachsende Anforderungen an Gebäudequalität

Stetig wachsende Anforderungen an Gebäudehülle, Konstruktion und Gebäudetechnik durch veränderte Standards, gesetzliche Vorgaben, neue Materialien und innovative Systeme veranlassten BSB und IFB 2015 zu einer erneuten Untersuchung zum Stand der Bauqualität.

Um die Qualität des Bauablaufs bei aktuellen Bauvorhaben zu überprüfen, wurden Ergebnisse der von 70 Neubauten vorliegenden Dokumentationen baubegleitender Qualitätskontrollen hinsichtlich der Mängelschwerpunkte, dem Zeitpunkt der Erkennung und Schadenvermeidung samt Kosten unter die Lupe genommen. Typische Vertragspartnerprivater Bauherren sind heute Generalunter- und -übernehmer und Bauträger. Nur etwa jeder Zehnte baut mit einem Architekten

Gebäudeabdichtung an der Spitze der Mängel

Jede Baustelle wurde im Durchschnitt achtmal durch BSB-Bauherrenberater kontrolliert. Die Bewertung orientiert sich an den zertifizierten Bausteinen einer baubegleitenden Qualitätskontrolle.

Mit 19 Prozent aller festgestellten Mängel weisen die Gebäudeabdichtung und die Perimeterdämmung die mit Abstand höchste Anzahl auf. Ganz vorn liegt dabei die Abdichtung von Bädern. 17 Prozent der Mängel entfallen auf den Innenausbau - vor allem beim Innenputz und dem Estrich. Vergleicht man die bisherigen Untersuchungen, so ist in diesen Bereichen die mit rund 60 Prozent größte Steigerungsrate an Mängeln zu finden.

Rohbau, Statik und Dachkonstruktion sind mit 14 Prozent in der Mängelstatistik vertreten, Wärmedämmung, Schallschutz und Brandschutz mit 11 Prozent. In diesen Bereichen ist das Mängelaufkommen im Vergleich leicht gesunken. Bei Fenstern und Türen ist ein Rückgang der Mängel von 45 Prozent und bei der Baustellensicherheit um zwei Drittel zu erkennen

Verschlechterung statt Verbesserung

Die Studie beschäftigt sich detailliert mit typischen, in der Mehrzahl schwerwiegenden Mängeln, ihrem Erscheinungsbild, den Ursachen und den Auswirkungen auf das Bauwerk. „Ausgehend von der Entwicklung der Anzahl der Mängel“ – so Dipl.-Ing. Heike Böhmer, Direktorin des Instituts für Bauforschung – „kann keine Verbesserung, sondern muss insgesamt eine Verschlechterung der Bauqualität festgestellt werden.“ Das wird im hohen Maße durch unzureichende Planung, mangelhafte Ausführung im Bauprozess und mangelhafte Überwachung des Baugeschehens verursacht.

Baustellenkontrollen durch unabhängige Bauherrenberater des BSB ermöglichen, Mängel während des Baufortschritts aufzuspüren und sofort zu beseitigen. So lassen sich auch die im Bauablauf kritischen Zeitpunkte markieren.

Rechtzeitige Mängelbeseitigung erspart hohe Schadenskosten

Unentdeckt können Mängel zu schweren Bauschäden führen. Als Folge mangelhaft geplanter und nicht fachgerecht ausgeführter Abdichtungsarbeiten können beispielsweise gravierende Durchfeuchtungsschäden am Gebäude auftreten. Solche Mängel ziehen später hohe Schadensbeseitigungskosten nach sich. Weitaus geringer dagegen sind die Beseitigungskosten rechtzeitig entdeckter Mängel. Die Studie verdeutlicht das an Berechnungen ausgewählter Beispiele.

So liegen geschätzte Mängelbeseitigungskosten einer fehlerhaften Wärmedämmung bei 2.150 Euro; vermieden werden damit Bauschadenskosten von etwa 44.075 Euro. Den Mangel einer nicht schallentkoppelten Innentreppe zu beseitigen, erfordert 1.075 Euro - Bauschadenskosten von 21.500 Euro bleiben damit erspart.

Schärfen des Problembewusstseins geboten

Als Gründe für eine weiterhin als unbefriedigend geltende Bauqualität benennt die Studie auch ungenügende Kommunikation der am Bau beteiligten Planer und Bauausführenden, fehlende Kenntnis der nach den anerkannten Regeln der Technik gebotenen Bauausführung, hohen Kosten- und Zeitdruck in der Baubranche. Deshalb ist die Schärfung des Problembewusstseins aller Baubeteiligten und eine verbesserte Überwachung, Koordination und Kommunikation auf der Baustelle dringend geboten.

Baubegleitende Qualitätskontrollen mindern Risiken

Die aktuelle Analyse offenbart erneut, dass Qualitätskontrollen durch kompetente Sachverständige ein „grundsätzlich wirksames und kostengünstiges Instrument zur Sicherung der Bauqualität“ sein können. Die baubegleitende Qualitätskontrolle, wie sie der BSB anbietet, ist deshalb ein „probates Mittel“, es nicht zu verdeckten Mängeln innerhalb eines Neubauvorhabens kommen zu lassen. Allen interessierten Bauherren wird deshalb angeraten – so empfiehlt die Studie - die präventive Wirkung einer möglichst durchgängigen Baubegleitung für sich zu nutzen. Damit lassen sich Risiken für Bauherren und Verbraucher weitgehend mindern.

Der Forschungsbericht „Bauqualität beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern“ steht im Internet als Download zur Verfügung.

[BSB]

8. Unterschiede zwischen Stadt und Land vergrößern sich

Die Städtelandschaft in Deutschland wandelt sich: Während die Bevölkerung in den Großstädten von 2008 bis 2013 um 2,8 Prozent gewachsen ist, ging die Bevölkerungszahl in Städten mittlerer Größe und Kleinstädten zurück, in

Ostdeutschland deutlich stärker als in Westdeutschland. Besonders stark schrumpften Gemeinden in dünn besiedelten ländlichen Gebieten. Das geht aus einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervor.

Die Wissenschaftler haben für die Analyse die Bevölkerungsdaten für alle Gemeinden in Deutschland sowie weitere sozio-ökonomische Kennzahlen ausgewertet, die über die Entwicklung der Kommunen Auskunft geben. Eine unter www.bbsr.bund.de abrufbare Karte ermöglicht die Abfrage für jede Gemeinde in Deutschland.

Unter den Großstädten verzeichneten Münster (+8,9 Prozent), Frankfurt am Main (+7,6 Prozent), Darmstadt (+7,3 Prozent) und München (+7 Prozent) von 2008 bis 2013 den größten Zuwachs an Neubürgern. Die ostdeutschen Großstädte Leipzig (+7 Prozent), Potsdam (+6,3 Prozent) und Dresden (+5,8 Prozent) gehören ebenfalls zu den Top Ten. Nur wenige Großstädte haben zwischen 2008 und 2013 an Bevölkerung verloren. Diese konzentrieren sich auf das Ruhrgebiet.

Unter den Städten mittlerer Größe (20.000 bis 100.000 Einwohner) ist der Anteil der schrumpfenden Kommunen deutlich größer. Ein starkes Wachstum verzeichneten vor allem die Städte im Umland der Metropolen. Teltow (+14,9 Prozent) bei Berlin, Remseck am Neckar (+8,8 Prozent) bei Stuttgart sowie Dachau (+8 Prozent), Olching (+7,8 Prozent) und Unterhaching (+7,7 Prozent) bei München gehören zu den am schnellsten wachsenden Mittelstädten. Ein hohes Minus wiesen hingegen Mittelstädte in den ehemaligen industriellen Zentren Ostdeutschlands auf. Die drei am stärksten schrumpfenden Kommunen Hoyerswerda (Sachsen), Bitterfeld-Wolfen (Sachsen-Anhalt) und Eisenhüttenstadt (Brandenburg) verloren zwischen 2008 und 2013 ein Zehntel ihrer Bevölkerung.

Vor allem die kleineren Gemeinden im ländlichen Raum sehen sich der Studie zufolge mit einer Negativspirale konfrontiert. So hat sich dort zwischen 2008 und 2013 die Zahl der Erwerbsfähigen weiter verringert. Dieser Trend wird verstärkt durch die Abwanderung von jungen Menschen in die Großstädte. Die Entwicklung verschärft den Fachkräftemangel, der bereits heute in vielen Regionen spürbar ist.

Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen wird schwieriger

„Die Metropolen haben eine enorme Sogwirkung. Wissens- und wertschöpfungsintensive Branchen sind dort konzentriert und haben Vorteile im Wettbewerb um Fachkräfte. Die strukturschwachen Regionen laufen Gefahr, wirtschaftlich weiter zurückzufallen. Die Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen wird in diesen Regionen eine der Hauptaufgaben sein“, sagte BBSR-Direktor Harald Herrmann bei der Vorstellung der Studie in Berlin.

Laut der Bevölkerungsprognose des BBSR wird die Einwohnerzahl in Deutschland bis 2035 leicht auf 78,2 Mio. Menschen sinken und gleichzeitig die Alterung der Bevölkerung weiter fortschreiten. Die regionalen Unterschiede sind aber groß: Einer immer größer werdenden Gruppe von schrumpfenden Kommunen steht eine kleiner werdende Gruppe wachsender Städte gegenüber. „Um die Bevölkerungszahl langfristig konstant zu halten, müsste Deutschland jedes Jahr Wanderungsgewinne von ca. 400.000 Personen erzielen.“

9. Smart Home: Das intelligente Zuhause

Sind die Fenster geschlossen? Herd und Kaffeemaschine ausgeschaltet? Ist die Heizung heruntergedreht? Wer übereilt das Haus verlässt, wird von vielen Fragen geplagt. Abhilfe bieten moderne Smart-Home-Technologien, mit denen sich Geräte von unterwegs via Tablet oder Smartphone steuern lassen. Voraussetzung dafür sind Installationen und Sensoren, die über WLAN mit den mobilen Endgeräten kommunizieren können.

Mittlerweile ist die Basis für die clevere Technologie in den meisten Haushalten gegeben, wie eine Studie der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zeigt. Von den rund 40 Millionen Haushalten in Deutschland verfügen über 80 Prozent über einen Internetanschluss. Vier von fünf dieser Haushalte haben WLAN, fast ebenso groß ist der Anteil mobiler Nutzer, die das Internet über ihr Smartphone oder ihren Tablet-PC nutzen. In der Summe sind es etwa 26 Millionen Haushalte, die theoretisch Smart-Home-Technologien einsetzen könnten.

Grundsätzlich sind die Deutschen einer intelligenten Vernetzung ihres Eigenheims gegenüber positiv eingestellt. Laut der GfK-Studie zeigen rund 40 Prozent der Haushalte ein konkretes Interesse an Smart-Home-Lösungen.

Viele haben Rauchmelder oder Lichtdimmer ohnehin schon im Haus. Das Neue am Smart Home ist, dass die Geräte untereinander vernetzt sind. „Smart-Home-Technologien sind vielseitig. Damit lässt sich nicht nur Energie sparen, sondern auch die Sicherheit erhöhen und eine angenehme Wohlfühlatmosphäre schaffen“, sagt Thomas Thiet von der LBS. „So kann beispielsweise ein intelligenter Stromzähler den Strom genau dann aus dem Netz ziehen, wenn er am günstigsten ist.“

Egal, ob Bewegungsmelder, zentrale Steckdosensteuerung oder Rolladenmotoren – Eigentümer können ihre vier Wände relativ unkompliziert zu einem Smart Home machen und sind dabei kaum an Regeln gebunden. Aber auch Mieter können mit einfachen Hilfsmitteln ihr Zuhause „cleverer“ machen. Beispielsweise lassen sich Funksensoren oder Bewegungsmelder ganz leicht an Fenstern und Türen installieren. Damit alle Informationen via Tablet oder Smartphone abrufbar sind, ist eine Verknüpfung mit dem heimischen WLAN notwendig. Viele Anwendungen können dann per App gesteuert werden.

[LBS]

10. 95 Milliarden Umsatz mit Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern

2014 wurden in Deutschland rund 540.000 Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser verkauft – 20.000 mehr als 2013. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag bei 176.100 Euro und damit um 4,9 Prozent höher als im Vorjahr. Der Umsatz in diesem Segment des Wohnungsmarktes belief sich damit 2014 auf rund 95 Milliarden Euro. Dies ergibt sich aus einer GEWOS-Studie im Auftrag des ifs Städtebauinstituts.

Die **Kauffälle** für Eigentumswohnungen (rund 300.000) übertrafen dabei die Kauffälle für Einfamilienhäuser (rund 240.000). Das gilt nicht nur für die Stadtstaaten, wie man vielleicht vermuten könnte. Auch in Flächenländern wie Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen gab es mehr Transaktionen auf dem Markt für Eigentumswohnungen als auf dem für Einfamilienhäuser.

Während in den westlichen Bundesländern der **Preis** für ein Einfamilienhaus deutlich über dem Preis einer Eigentumswohnung lag, war es in den östlichen Bundesländern genau umgekehrt.

In der langfristigen Betrachtung stiegen die Preise im Westen der Republik in beiden Bereichen an: der Preis für ein Einfamilienhaus auf dem Niveau von jetzt rund 200.000 Euro; der für eine Eigentumswohnung auf rund 168.000 Euro. Die Entwicklung im Osten unterscheidet sich davon: Hier sind die Preise für Eigentumswohnungen auf rund 151.000 Euro angestiegen, während die Preise für Einfamilienhäuser leicht zurückgegangen sind und ein Niveau von rund 120.000 Euro erreichen.

Selbstgenutztes Wohneigentum in einem Einfamilienhaus wird zu zwei Drittel durch **Erwerb eines Objektes aus dem Bestand** gebildet. Das ergibt folgende überschlägige Vergleichsrechnung: 2014 sind rund 100.000 Einfamilienhäuser neu errichtet worden.

Davon wurden rund 30.000 von Bauträgern gebaut und an die späteren Eigentümer verkauft. Diese sind also in der Zahl der Kauffälle für Einfamilienhäuser (240.000) bereits enthalten. Dem Neubau von 100.000 stehen damit rund 200.000 Erwerbe alter Einfamilienhäuser gegenüber.

[ifs]

11. Wohneigentümer bauen mehr Vermögen auf

Analyse zeigt die Entwicklung der Vermögensbildung beider Gruppen bei gleichem Einkommen auf - unterschiedliches Spar- und Konsumverhalten gibt den Ausschlag

Erfolgreicher Vermögensaufbau ist nicht allein eine Frage des Einkommens, sondern insbesondere eine Frage der Bereitschaft, für Wohneigentum zu sparen. Das ist das Ergebnis einer Sonderauswertung der aktuellen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS 2013*) des Statistischen Bundesamtes durch das Forschungsinstitut empirica in Zusammenarbeit mit LBS Research. Die Forscher haben untersucht, wie sich die Vermögensbildung von Mieter- und Eigentümerhaushalten bei ansonsten vergleichbaren wirtschaftlichen Verhältnissen im Zeitablauf entwickelt. Dabei stellt sich heraus, dass beide Gruppen eine ganz unterschiedliche "Vermögensbildungs-Biographie" aufweisen.

Für die Auswertung betrachtet wurden Mieter und Wohneigentümer im Alter zwischen 50 und 59 Jahren mit

einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen zwischen 1.700 und 2.300 Euro. In die Vermögensbilanz fließen Immobilienvermögen (selbstgenutzte und vermietete Immobilien), Geldvermögen (Wertpapiere, Kapitalversicherungen, Bausparverträge und Spareinlagen), aber auch Schulden aus offenen Krediten ein. Laut LBS Research verfügten Wohneigentümer am "Vorabend des Ruhestandes" unter dem Strich nicht nur über den Wert ihrer Immobilie von durchschnittlich 152.000 Euro (bzw. 121.000 Euro nach Abzug noch nicht getilgter Baukredite), sondern zusätzlich über ein Nettogeldvermögen von 45.000 Euro (nach Abzug von Konsumentenkrediten). Mieterhaushalte derselben Einkommensgruppe hingegen kommen nur auf ein Nettogeldvermögen von durchschnittlich 24.000 Euro. Hinzu kommen 6.000 Euro an Immobilienvermögen, dabei handelt es sich um den Wert vermieteter Objekte. Der geringe Durchschnittswert erklärt sich dadurch, dass nur ein geringer Teil von Mieterhaushalten Immobilien als Kapitalanlage besitzt. In der Gesamtschau bauen Wohneigentümer bis zum 60. Lebensjahr fast sechsmal so viel Vermögen auf wie vergleichbare Mieter (siehe Grafik), so die LBS-Experten.

Die Wissenschaftler erklären den riesigen Vorsprung der Eigentümerhaushalte mit unterschiedlichem Konsum- und Sparverhalten. "Wer eigene vier Wände erwirbt, ist offenbar in den ersten 10 bis 15 Jahren weitgehend ‚immun‘ gegen den Reiz größerer Anschaffungen oder Konsumausgaben", erläutern die Experten von LBS Research. Durch hohe Tilgungsbeiträge bei der Rückzahlung von Wohnungsbaukrediten findet ein selbst auferlegtes "Zwangssparen" statt, das sich später auszahlt. Obwohl die laufenden Finanzierungsaufwendungen für das Wohnen bei den Eigentümern im Zeitablauf deutlich abnehmen, behalten sie meistens eine hohe Sparneigung bei, so dass sie im Alter neben ihrer größtenteils entschuldeten Immobilie noch ein stattliches Geldvermögen aufweisen.

Laut LBS Research wird die Bedeutung der selbstgenutzten Immobilie für die Vermögensbildung auch im internationalen Vergleich deutlich. So zeigte etwa eine Analyse der Bundesbank, dass die Menschen in Ländern mit hohen Wohneigentumsquoten entsprechend höhere Vermögen aufweisen. Deutschland, das mit einer Wohneigentumsquote von 43 Prozent im EU-Vergleich immer noch am Tabellenende liegt, schnitt hingegen schwach ab.

[LBS-Infodienst Wohnungsmarkt]

12. Preise für Bauland

Die Baulandpreise sind im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Kostete der Quadratmeter baureifes Land im Jahr 2013 noch durchschnittlich 134 Euro, so wurden im Folgejahr 139 Euro bezahlt.

Die Ursachen für den Anstieg sehen Experten vor allem im anziehenden Wohnungsbau, der eine höhere Nachfrage nach Baugrundstücken zur Folge hat. Die höchsten Baulandpreise gab es 2014 in Hamburg mit durchschnittlich 698 Euro je Quadratmeter, gefolgt von Berlin mit 384 Euro. In den Stadtstaaten treibt auch das begrenzte Baulandangebot die Preise nach oben. Am günstigsten war Bauland in Thüringen mit 45 Euro und Sachsen-Anhalt mit 35 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt registrierte das Statistische Bundesamt 86.034 Kauffälle. Dabei wurden 118,9 Millionen Quadratmeter Bauland mit einem Wert von 12,6 Milliarden Euro veräußert.

13. Kosten für Strom

84,02 Euro monatlich zahlt ein durchschnittlicher Drei-Personen-Haushalt in Deutschland bei einem Jahresverbrauch von 3.500 Kilowattstunden im Jahr 2015 für Strom. Im Jahr 2000 war die Stromrechnung mit 40,66 Euro nur etwa halb so hoch. Gestiegen sind in den vergangenen 15 Jahren vor allem die Steuern, Abgaben und Umlagen. Betragen sie im Jahr 2000 insgesamt 15,14 Euro, liegen sie heute bei 43,53 Euro. Vor allem die Erhöhung der Umlage aus dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) schlägt stark zu Buche. Machte ihr Anteil im Jahr 2000 gerade einmal 1,4 Prozent des monatlichen Strompreises aus (0,58 Euro), beträgt dieser im Jahr 2015 21,4 Prozent (18,00 Euro). Ebenfalls stark bemerkbar macht sich auch die Erhöhung der Mehrwertsteuer. Mussten in genannter Beispielrechnung für Strom im Jahr 2000 monatlich 5,60 Euro Mehrwertsteuer aufgewendet werden, waren es im Jahr 2015 13,42 Euro.

[Globus]

14. Hilfe im Fördermittel-Dschungel

Förderprogramme für die neue Heizung finden und nutzen

Wer die Energieeffizienz seines Eigenheims verbessern möchte, kann auf finanzielle Hilfe vom Staat zählen, etwa für die Erneuerung der Heizung. Neben den Zuschüssen der KfW-Bank gibt es zahlreiche weitere Fördermöglichkeiten. Hier die bestmögliche Kombination zu finden und korrekt zu beantragen, ist nicht immer einfach. Deshalb bieten Profis Hilfe auf dem Weg durch den Fördermittel-Dschungel an.

Hausbesitzer können bei der KfW-Bank zum Beispiel für die Heizungsmodernisierung finanzielle Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen beantragen. Der Zuschuss beträgt zehn Prozent der Gesamtkosten. Aber Geld bekommt nur, wer den Antrag vor Beginn der Maßnahme bei der KfW stellt und nach der Modernisierung die notwendigen Belege einreicht. Allein durch diese Details kann einem leicht Fördergeld entgehen, wenn man sich ohne die Hilfe eines Experten durch die Vielfalt der Förderprogramme kämpft.

Hinzu kommen zahlreiche weitere Stellen, die Modernisierungsmaßnahmen mitfinanzieren: Die Einbindung einer Solaranlage beispielsweise wird vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) im Rahmen des Marktanreizprogramms (MAP) bezuschusst. Außerdem gibt es diverse regionale Förderprogramme und Finanzhilfen sowie privatwirtschaftliche Initiativen, wie die Modernisierungsaktion „Deutschland macht Plus!“, bei der das Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO) die Erneuerung alter Ölheizungen finanziell unterstützt.

Viele der Förderprogramme sind an technische Vorgaben geknüpft, die sich – ebenso wie die Fördersummen – häufig ändern können. Hier den Überblick zu behalten und die ideale Förderung für sein Projekt zu bekommen, ist daher gar nicht so einfach. Schnell entgehen einem attraktive Förderchancen. Zur Maximierung der Fördersumme empfiehlt es sich daher, vor Beginn der Modernisierungsarbeiten entsprechende Fachexperten zu kontaktieren, etwa vom IWO-FördermittelService. Hier erhalten die Modernisierer umfassende Unterstützung bis hin zu unterschriftsfertig ausgefüllten Antragsformularen.

Mehr Informationen zur Förderung der Heizungsmodernisierung im Internet auf www.zukunftsheizen.de/FoedermittelService oder per Telefon unter 06190 / 926 34 35.

[IWO]

15. Richtiges Lüften und Heizen im Winter

Mehr als drei Viertel des gesamten Energieverbrauchs in einem Privathaushalt gehen auf das Konto von Raumheizung und Warmwassererzeugung. Vor allem in der kalten Jahreszeit sorgt das für entsprechende Kosten. Damit diese überschaubar bleiben und es in den eigenen vier Wänden trotzdem gemütlich warm ist, hat das Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO) praktische Tipps zusammengestellt.

Viel Energie und damit bares Geld geht oft durch falsches Lüften verloren. Wer Fenster in Dauerkippstellung hält, treibt den Energieverbrauch massiv in die Höhe. Denn dadurch entweicht permanent Wärme. In der Folge kühlt das Mauerwerk aus. Werden die Fenster dann wieder geschlossen, muss der Raum erneut aufwändig aufgeheizt werden. Effizienter ist es daher, zum Durchlüften die Fenster mindestens zwei- bis dreimal am Tag für jeweils fünf Minuten weit zu öffnen.

Auch mit wenigen Handgriffen lässt sich der Energieverbrauch drosseln: So verringert das abendliche Herunterlassen von Rollläden oder Zuziehen der Gardinen die Wärmeverluste. Heizkörper sollten grundsätzlich nicht durch Möbel zugestellt sein, damit sie ihre Wärme richtig abgeben können. Handtücher oder Kleidungsstücke, die zum Trocknen über die Heizung gehängt werden, treiben den Energieverbrauch in die Höhe. Deswegen ist es besser, die Heizkörper frei zu halten.

Raumtemperaturen anpassen

Zum richtigen Heizen gehören angemessene Raumtemperaturen. Im häufig genutzten Wohnzimmer und in der Küche sind etwa 20 Grad Celsius empfehlenswert – im Badezimmer gern etwas mehr. In wenig genutzten Räumen, bei Abwesenheit oder während der Nacht kann die Raumtemperatur abgesenkt werden. Um möglichen Feuchte- oder Frostschäden vorzubeugen, sollten es jedoch nicht weniger als 14 bis 16 Grad Celsius sein.

Die Türen zu weniger beheizten Räumen, wie etwa Schlafzimmern, sollten zubleiben. Zudem ist es empfehlenswert, während der Heizperiode Dachboden- und Kellerfenster dauerhaft geschlossen zu halten.

Heizungsmodernisierung prüfen

Heizkessel, die zwanzig Jahre oder älter sind, verbrauchen aufgrund ihrer nicht mehr zeitgemäßen Technik generell zu viel Energie. In solchen Fällen ist eine Modernisierung sinnvoll. Für einen neuen Öl-Brennwertkessel gibt es derzeit nicht nur staatliche Zuschüsse. So sorgt zum Beispiel die aktuelle Modernisierungsaktion „Deutschland macht Plus!“ des IWO dafür, dass Hausbesitzer eine zusätzliche Prämie für die Erneuerung ihrer Ölheizung erhalten. Weitere Infos zur Aktion und dem Thema Energiesparen unter www.zukunftsheizen.de.

[IWO]

16. Effizientes Heizen ohne Störung

Reinigung des Heizöltanks

Muss mein Heizöltank gereinigt werden? Was genau wird dabei gemacht? Und muss die Wohnung währenddessen kalt bleiben? Das Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO) beantwortet die wichtigsten Fragen zum Thema Tankreinigung.

Da denkt man, die Heizsaison kann kommen: Der Öltank ist gut gefüllt, die Heizung frisch gewartet – und plötzlich geht die Ölheizung auf Störung. Ein möglicher Grund ist, dass Ablagerungen aus dem Heizöltank den Filter verstopfen. Das kann durchaus vorkommen, denn Heizöl ist ein Naturprodukt, das im Laufe der Zeit altert. Die dabei entstehenden Ablagerungen sinken auf den Boden der Tankanlage. „Ob solche Alterungsprodukte entstehen, ist stark von den individuellen Gegebenheiten vor Ort abhängig. UV-Strahlung, Sauerstoffeintrag und vor allem auch die Lagertemperatur beschleunigen den Prozess“, erklärt Jörg Franke, Sachverständiger für Heizölverbraucheranlagen. Ein Filter in der Ölleitung zwischen Tank und Heizgerät verhindert, dass Teile dieser sogenannten Bodenphase in den Brenner gelangen. „Wenn der Filter mehrmals hintereinander verstopft, kann eine Tankreinigung für Abhilfe sorgen. Auch der jährliche Heizölverbrauch und das Tankverhalten haben Einfluss auf die Notwendigkeit einer Tankreinigung“, betont Franke.

Wann kann der Tank gereinigt werden?

Ein Tankschutz-Fachbetrieb erledigt eine professionelle Tankreinigung innerhalb weniger Stunden. Sie ist zu jeder Jahreszeit möglich, da die Ölheizung nicht ausgeschaltet werden muss, sondern über ein Provisorium weiterhin mit Heizöl versorgt werden kann.

Grundsätzlich kann der Tank gereinigt werden, wenn noch Heizöl im Tank vorhanden ist. Die Tankreinigungs-Profis können größere Mengen aus dem Tank abpumpen und in ihrem Wagen oder einem Spezialbehälter zwischenlagern. Experte Franke rät aber dazu, die Tankreinigung dann durchführen zu lassen, wenn der Vorrat möglichst weit aufgebraucht ist und die Restmenge entsorgt werden kann. Nur dann sei wirklich sichergestellt, dass keine Alterungsprodukte in den Tank zurückgefüllt werden.

Was passiert bei einer Tankreinigung?

Wenn der Tank leer gepumpt ist, wird er belüftet. Dann entfernen und entsorgen die Tankreiniger die Bodenphase. Bei standortgefertigten Tanks steigt der Monteur hierzu in den Tank. Batterietankanlagen werden demontiert und die einzelnen Tanks ausgespült. Franke empfiehlt: „Eine Tankreinigung ist eine gute Gelegenheit, einzelne Bauteile des Tanks auf den neuesten Stand zu bringen – etwa den alten Grenzwertgeber gegen ein Modell neuer Bauart auszutauschen oder auf das heute bei Neuanlagen vorgeschriebene Einstrangsystem umzustellen.“ Sollten während der Tankreinigung kleinere Schäden festgestellt werden, lassen sich diese häufig sofort beheben. Abschließend wird gegebenenfalls zwischengelagertes Öl gefiltert, zurückgefüllt und die Heizung wieder an den Tank angeschlossen.

Weitere Informationen rund um das Thema Heizöllagerung sowie eine Expertensuche für Fachbetriebe gibt es im Internet unter www.zukunftsheizen.de.

[IWO]

17. Hausbau nie ohne Bauherrenhaftpflicht

Es gibt Versicherungen, über deren Sinn oder Unsinn diskutiert werden kann. Eine Versicherung ist jedoch unerlässlich für jeden Bauherren: die Bauherrenhaftpflicht-Versicherung.

Diese tritt immer dann in Kraft, wenn Personen auf einer privaten Baustelle zu Schaden kommen und sich daraus entsprechend Schadenersatzansprüche ableiten. Im schlimmsten Fall können diese in die Millionen gehen, wenn Kosten für Arzt, Krankenhaus und Pflege, Verdienstausfall, Schmerzensgeld und möglicherweise eine lebenslange Rente für die Opfer oder Hinterbliebenen anfallen. Generell haftet hier der Bauherr mit seinem gesamten Vermögen, sofern er nicht über eine entsprechende Absicherung verfügt. Das ist für die Bauherren-Familie im Worst Case existenzbedrohend. Während der Bauphase des Eigenheimes ist die Bauherrenhaftpflicht-Versicherung somit eine der elementaren Versicherungen, an denen Bauherren nicht vorbeikommen. Sie bietet per Definition Versicherungsschutz gegen gesetzliche Haftpflichtansprüche, die sich aufgrund der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten ergeben können.

Das bedeutet im Klartext: Ist die Baustelle zum Beispiel schlecht beleuchtet oder generell ungenügend abgesichert, wird die Verkehrssicherungspflicht verletzt. Klettern Kinder in der Nacht auf das Baugerüst und verletzen sich, haftet somit der Bauherr im vollen Umfang. Das Warnschild „Betreten der Baustelle verboten“ entlässt den Bauherren nicht aus seiner Verantwortung. In der Regel wird die Verkehrssicherungspflicht zwar auf das ausführende Bauunternehmen übertragen, das Tückische daran ist jedoch, dass der Bauherr wiederum für die Überwachung des Bauunternehmens verantwortlich ist. Also ist der Bauherr nahezu immer in der Verantwortung. Juristisch begibt sich der Bauherr somit auf dünnes Eis. Viele Bauherren begehen zudem den Fehler, indem sie glauben, dass der notwendige Schutz bereits durch die Privathaftpflicht-Versicherung abgedeckt ist. Es ist zwar richtig, dass in der Privat-Haftpflicht ein Versicherungsschutz für die Bauphase enthalten ist, jedoch sind dabei in der Regel nur kleinere Bausummen von maximal 100.000 Euro abgesichert. Deshalb eignet sich die Haftpflicht-Versicherung vor allem für Umbauten oder kleinere Baumaßnahmen. Versicherungsschutz für einen Neubau gibt es in vielen Fällen nicht. Um auf Nummer sicher zu gehen, sollte unbedingt bei dem Versicherer nachgefragt werden, wie hoch die Bausumme innerhalb der Privat-Haftpflicht definiert ist.

Nicht nur Personenschäden sind durch die Bauherrenhaftpflicht abgesichert. Im Rahmen der Bauarbeiten können Nachbargebäude oder parkende Autos

beschädigt werden und die Schäden können in die Tausende gehen. Sei es durch menschliches Versagen oder durch ein heftiges Unwetter. Auch diese Schäden sind durch eine Bauherrenhaftpflicht-Versicherung abgedeckt. Die Kosten sind dabei überschaubar, je nach Anbieter, Laufzeit und Bausumme variieren die Prämien. Zur Orientierung gilt aber die Faustformel „1 Promille der Baukosten“ - also ist bei Baukosten von 300.000 Euro eine Einmalzahlung von etwa 300,- Euro fällig.

Ein Tipp: Viele Hausbau-Unternehmen haben oftmals die wichtigsten Sicherungsleistungen – darunter auch die Bauherrenhaftpflicht-Versicherung – im Kaufpreis inkludiert und nehmen den Bauherrenschutz sehr ernst. Ein Vergleich vor Vertragsabschluss lohnt sich somit auf jeden Fall.

[Schutzgemeinschaft für Baufinanzierende e. V.]

Anmerkung:

Bei vielen Eigenheimerverbänden ist die Bauherrenhaftpflicht bereits automatisch im Beitrag integriert (z. B. Eigenheimerverband Bayern e. V.).

18. Klarheit zu Mieterhöhung bei Wohnflächenabweichung

Zum Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH, Az. VIII ZR 266/14) zur Mieterhöhung bei Wohnflächenabweichung erklärt der Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, Axel Gedaschko:

"Mit dieser Entscheidung gibt der BGH seine sogenannte 10-Prozent-Rechtsprechung auf." Bislang war im Fall einer Mieterhöhung bei einer Abweichung der Wohnfläche von nicht mehr als zehn Prozent die sogenannte „als Beschaffenheit vereinbarte“ Wohnfläche – statt der davon abweichenden tatsächlichen Wohnfläche – entscheidend. Lag eine Überschreitung der vertraglich vereinbarten Wohnfläche von mehr als zehn Prozent vor, konnte sich der (gutgläubige) Vermieter von seinem Irrtum nach den Grundsätzen eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage lösen.

"Bei der Wohnflächenabweichung gab es kein Gesetzesdefizit, sondern ein ‚Auslegungsdefizit‘. Mit dieser Entscheidung hat der BGH nunmehr für Klarheit gesorgt. Daher besteht auch kein Bedarf mehr für die Umsetzung des Koalitionsbeschlusses, wonach künftig nur die tatsächliche Wohnfläche Grundlage aller Ansprüche im Mietrecht sein soll", so Gedaschko.

[GdW)

19. Späte Selbstnutzung

Bundesfinanzhof gewährte einem Erben trotzdem die begehrte Steuerbefreiung

Das von den Eltern ererbte Haus oder die ererbte Wohnung sollen nach dem Willen des Gesetzgebers nicht von der Erbschaftssteuer aufgefressen werden, denn die Kinder wollen es ja häufig selbst zu Wohnzwecken nutzen. Deswegen ist unter bestimmten Bedingungen eine steuerfreie Übernahme des Objekts möglich. Allerdings sollten die Betroffenen nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS innerhalb angemessener Zeit nach dem Erbfall die Absicht fassen, das zu tun. Und sie sollten diese Absicht durch den Einzug auch tatsächlich umsetzen. Das kann aber im Ausnahmefall auch mal länger als üblich dauern.

(Bundesfinanzhof, Aktenzeichen II R 39/13)

Der Fall: Ein Immobilieneigentümer verstarb und hinterließ einen Sohn und eine Tochter. Zum Erbe gehörte ein Zweifamilienhaus, das der Sohn im Zuge einer Erbaueinandersetzung schließlich als Alleineigentum erhielt. Doch die Verhandlungen zwischen den Erben hatten sich über ein Jahr hingezogen, ehe die endgültige Einigung der Kinder schließlich vorlag. Es war um Verschiebungen der Erbanteile gegangen. Dann aber konnte der Sohn endlich einziehen. Der Fiskus hielt diese lange Frist für problematisch, denn der übliche Zeitrahmen sei eher ein halbes Jahr.

Das Urteil: Eine Wartezeit von einem Jahr, in diesem Falle verbunden mit längeren Erbaueinandersetzungen, sei durchaus noch eine angemessene Bezugsfrist, entschied der Bundesfinanzhof. Allerdings müssten die Ursachen gegenüber dem Fiskus schlüssig dargelegt werden. Nur dann könne man im steuerrechtlichen Sinne von einer „unverzöglichen“ Selbstnutzung einer Immobilie durch einen Erben ausgehen. Gleichzeitig akzeptierte es der Bundesfinanzhof in seinem Urteil, dass im Rahmen der Erbaueinandersetzung die Schwester dem Bruder ihre ursprünglich ererbte Eigentumshälfte übertragen hatte. Er kam dadurch in den Genuss der vollen und nicht nur der halben Steuerfreiheit, wie es das Finanzamt ursprünglich angenommen hatte.

[LBS-Infodienst Recht & Steuern]

20. Wenn die Sonne stört

Nachbarn fühlten sich von einer Photovoltaikanlage geblendet

Photovoltaikanlagen liegen seit vielen Jahren bei Hausbesitzern im Trend. Allerdings schaffen sie manchmal auch unerwartete Probleme – dann nämlich, wenn die Solarmodule bei Sonnenschein eine Blendkraft entwickeln. Kommt es dazu, dann haben Nachbarn die Möglichkeit, dagegen zu klagen und auf Nachbesserung zu drängen. Es handelt sich bei dieser Blendung keinesfalls nur um Natureinwirkungen, wie das bei „normalen“ Sonnenstrahlen der Fall wäre. Gerichte prüfen allerdings hier nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS immer den Einzelfall.

(Oberlandesgericht Karlsruhe, Aktenzeichen 9 U 184/11)

Der Fall: Eine Solaranlage übte eine unerwünschte Blendwirkung in Richtung des Nachbargrundstücks aus. Besonders im Frühjahr war das so. Von Mai bis Juli kam es etwa zwei Stunden täglich zu intensiven Spiegelungen. Rechnete man Schattentage ab, dann blieben immer noch jährlich 26 Stunden Störung übrig. Das betrachtete die Nachbarin als deutlich zu viel und zog vor Gericht. Der Eigentümer der Anlage hielt – wenig überraschend – die Blendwirkung für zumutbar.

Das Urteil: Ein Karlsruher Zivilsenat forderte den Betreiber der Photovoltaikanlage auf, für Abhilfe zu sorgen. Er sei schließlich für die Störung verantwortlich. Deswegen zähle auch das Argument nicht, die Nachbarin hätte sich durch Jalousien und Markisen schützen können. In ähnlicher Fallkonstellation hatte das Oberlandesgericht Stuttgart (Aktenzeichen 3 U 46/13) die Sache etwas anders gesehen. Hier lag allerdings lediglich eine maximal einstündige Störung pro Tag vor, und das nur sechs Wochen lang. Deswegen sei sie als geringfügig einzuordnen. Außerdem koste eine Abhilfe (durch den Einbau von Anti-Reflektions-Modulen) die unverhältnismäßig hohe Summe von rund 16.000 Euro.

[LBS-Infodienst Recht & Steuern]