

## **Informationen**

**Nr. 1-2016**  
März 2016

- 1. Editorial**
- 2. Parlamentarisches Frühstück des Eigenheimerverbandes Deutschland – Wohnungspolitische Themen werden in der Bayerischen Landesvertretung in Berlin diskutiert**
- 3. Die zehn Thesen des Eigenheimerverbandes Deutschland**
- 4. Forschung für ein besseres Stadtleben**
- 5. Die Demografiestrategie der Bundesregierung**
- 6. Regierung will Flüchtlingen Wohnort vorschreiben**
- 7. Beschlagnahme Urteil**
- 8. Sozialer Wohnungsbau**
- 9. Deutschland ist Miet-Europameister**
- 10. Mehr bezahlbare Wohnungen**
- 11. Bauwirtschaft meldet für 2015 ein Umsatzplus**
- 12. Immobilieninvestitionen legten 2015 zu**
- 13. Statistik Eigentumswohnungen**
- 14. Dobrindt überreicht Förderbescheide für schnelles Internet**
- 15. Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende**
- 16. Ein Drittel der deutschen Hausbesitzer wünscht sich Immobilie in der Nähe der Eltern**
- 17. Für die Mehrheit der Deutschen ist ein eigenes Zuhause eine sichere Altersvorsorge**
- 18. Zinsen für Immobilienkredite wieder nahe dem Rekordtief**
- 19. Fertighausmarkt 2015**

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li><b>20. Über 100.000 neue Solarheizungen in 2015</b></li><li><b>21. Darauf sollten Käufer beim Kauf einer gebrauchten Immobilie achten</b></li><li><b>22. Transparenz im Heizungskeller</b></li><li><b>23. Bauabnahme</b></li><li><b>24. Risiken durch Schimmelpilze</b></li></ul> |  |
|---|--|

## 1. Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

das neue Jahr ist schon wieder drei Monate alt und dies ist die Zeit für eine neue Ausgabe der „Informationen des Eigenheimerverbandes Deutschland“.

Zum ersten Mal habe ich die Berichte für Sie ausgesucht und aufbereitet, in der Hoffnung, interessante Neuigkeiten für Sie gefunden zu haben. Ich habe dabei einen Mix aus Politik, Wohnen und Bauen, Statistik und anderen Themen gewählt und so eine „bunte Mischung“ zusammengestellt.

Gerne würde ich zu der getroffenen Auswahl Ihre Meinung hören, Ihre Wünsche an zukünftige Ausgaben der Informationen, an die Versandhäufigkeit sowie Versandart und freue mich über Anregungen per Mail ([b.waechter@eigenheimerverband.de](mailto:b.waechter@eigenheimerverband.de)) oder Telefon (0160.90232855).

Auf diesem Wege bedanke ich mich bei Friedrich Richler, der mir bei „meiner“ ersten Ausgabe mit Rat und Tat zur Seite stand und der mir immer wertvolle Hinweise und Tipps gibt. Außerdem ein herzliches Dankeschön an Petra Loibl, die mir bei der Aufbereitung der Informationen geholfen hat und die mir hoffentlich auch bei den nächsten Ausgaben unterstützend zur Seite stehen wird ☺

Ich wünsche Ihnen allen ein schönes Frühjahr, so es denn bald kommen möge, und sende herzliche Grüße aus München,

Ihre



## 2. Parlamentarisches Frühstück des Eigenheimerverbandes Deutschland

Wohnungspolitische Themen werden in der Bayerischen Landesvertretung in Berlin diskutiert

Fraktionsübergreifend waren Parlamentarier mit wohnungspolitischem Schwerpunkt der Einladung des Eigenheimerverbandes Deutschland zum jährlichen parlamentarischen Frühstück gefolgt.

Frühmorgens traf man sich am 17. März in der Bayerischen Vertretung in Berlin um über Wohnen, Bauen und Fördermöglichkeiten zu sprechen.

Heinrich Rösl, Präsident des Eigenheimerverbandes Deutschland, begrüßte die Gäste und stellte zunächst den Eigenheimerverband und sein Wirken vor. Er betonte dabei die wohnungspolitischen Aktivitäten des Verbandes und hob heraus, dass der Eigenheimerverband der Lobbyverband des selbstgenutzten Wohneigentums ist. Rösl: „Wir gestalten aktive Lobbyarbeit in Berlin, um so die Interessen der Eigenheimer „hör- und sichtbar“ zu machen“. Er ging weiter darauf ein, dass die Wohnungsproblematik in Deutschland nur gelöst werden könne, wenn mehr selbstgenutzter Wohnraum gebaut würde – denn jeder neue selbstgenutzte Wohnraum mache Mietraum frei, so der Eigenheimerverbands-Präsident.

Eine breite Diskussion nahm die Eigeninitiative der Menschen beim Bauen ein. Nur wer entsprechende Mittel zur Verfügung hat, kann für sich und seine Familie Wohnraum schaffen. Dabei müssen die Bemessungsgrenzen so gestaltet werden, dass gerade die bauen können, die es sich (noch) nicht leisten können.

Um mehr Wohnraum zu schaffen, muss sich die Politik neue Wege überlegen - dabei stand die Frage im Raum, ob es sinnvoll ist, eine Art „Eigenheimzulage“ für Familien mit Kindern modifiziert wieder aufleben zu lassen. Ein Schlagwort des Morgens war daher die sogenannte „Kinderkomponente“. Ralf Bernd Herden, Vizepräsident des Eigenheimerverbandes Deutschland: „Dies bedeutet nichts anderes, als dass bauwillige Personen mit Kindern anders gefördert werden sollten als Menschen ohne Kinder“. In der weiteren Diskussion wurde deutlich, dass auch die Kanzlerin dem Thema „Familienwohnen“ sehr offen gegenüber steht und dass auch sie eine Modifikation der Förderung für angemessen hält.

Natürlich muss beim selbstgenutzten Wohneigentum auch an den anderen Stellschrauben, die das Wohnen verteuern, gedreht werden: ENEV, Baunormen, Grunderwerbsteuer und Grundsteuer. Ein wichtiger Gesichtspunkt, der in nächster Zeit wieder berücksichtigt werden sollte, ist das Thema Bausparen, das lange Zeit vernachlässigt wurde. Gerade in heutiger Zeit lenkt ein Bausparvertrag junge Menschen, bewegt sie zum Sparen und zur Kapitalbildung um sich später Wohneigentum anschaffen zu können.

Sibylle Banner, Vize-Präsidentin des Eigenheimerverbandes Bayern, griff ein Thema auf, das in allen wohnungspolitischen Diskussionen an vorderster Front steht: das altersgerechte Wohnen.

Sie wies darauf hin, dass dieser Begriff im Grunde falsch ist und in familiengerechtes oder generationsgerechtes Wohnen umbenannt werden sollte. Nicht nur Senioren würden barrierefreies Wohnen bevorzugen bzw. benötigten diese Art des Wohnens, auch Familien mit Kindern sähen darin große Vorteile, so die Vizepräsidentin. Sie bat die anwesenden Parlamentarier, das Thema der Formulierung voranzutreiben und alle dieses Thema betreffenden Parteien (Architekten, Handwerker, etc.) an einen Tisch zu holen. „Hier sind wir auf Ihr Engagement angewiesen, denn dieses Thema kann nur von der politischen Ebene aus initiiert werden“, so Sibylle Banner.

Am Ende des Parlamentarischen Frühstücks nahmen beide Seiten „Hausaufgaben mit nach Hause“. Auf Abgeordneten-Seite war man sich einig, dass der Eigenheimerverband Themen in die breite Bevölkerung tragen, Denken beeinflussen und Entscheidungen vorbereiten kann. Auf Seiten des Verbandes machte Frank Behrend, Vizepräsident des Eigenheimerverbandes Deutschland deutlich, dass viele Positionen nur mit der Politik eingenommen werden und wohnungspolitische Themen nur gemeinsam in Zukunft positiv vorangetrieben werden können.

Das nächste Parlamentarische Frühstück findet im März 2017 in Berlin statt.



Die eingeladenen Parlamentarier beim Frühstück des EHVD



Vertreter des Eigenheimerverbandes: Heinrich Rösl, Sibylle Banner, Ralf Bernd Herden

### **3. Die zehn Thesen des Eigenheimerverbandes Deutschland**

Beim Parlamentarischen Frühstück in Berlin wurden die 10 Thesen des Eigenheimerverbandes Deutschland präsentiert, die wir auch Ihnen gerne nachfolgend vorstellen:

- 1. Nachhaltige Förderung der Schaffung von Eigentum für breite Bevölkerungskreise**  
Eigentum muss für alle machbar sein! Um das zu erreichen, bedarf es einer finanziellen Förderung mit einer starken familienfreundlichen Komponente (modifizierte „Eigenheimzulage“).
- 2. Verständliche Grundsteuer und Grunderwerbssteuer**  
Aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer mit einer Bewertung auf Basis objektiverer Daten wie Wohnfläche und Grundstücksgröße. Bundeseinheitliche Absenkung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 %.
- 3. Energieausweise und Energieeinsparverordnung**  
Abschaffung der Energieausweispflicht und damit der Veröffentlichungspflicht in Immobilienanzeigen, weil die Energieausweise nicht wirklich objektivierbar und verifizierbar sind. Aussetzung der verschärften Anforderungen der Energieeinsparverordnung für Neubauten.

**4. Bauvorschriften und Baustandards zielorientiert und umsetzbar**

Prüfung und notwendigenfalls Absenkung von Baustandards für spürbare Reduzierung von Baukosten. Deutliche Entbürokratisierung.

**5. Baulandausweisung**

Zügige Ausweisung von Bauland durch die Kommunen durch schnelle Schaffung von praktisch umsetzbarem Baurecht (Entbürokratisierung bei Gestaltung neuer Bebauungspläne unter aktiver Bürgerbeteiligung).

**6. Abschreibung für Gebäudeneubau**

Erhöhung der Afa von 2% auf 4%; hiervon profitieren auch Eigenheimer, welche teilweise vermieten. Eine steuerliche Abschreibung und Gleichstellung für Selbstnutzer ist wünschenswert!

**7. Erbschaftssteuer**

Abschaffung der Erbschaftssteuer, weil es keine „gerechte Besteuerung“ gibt.

**8. Verständliches, praktisches Mietrecht**

Vereinfachung des Mietrechts, damit es auch Kleinvermieter verstehen und ohne ständige anwaltliche Beratung selbst rechtstreu anwenden können.

**9. Nachhaltiger Schutz des Eigenheims vor ungerechtfertigten und willkürlichen Eingriffen**

Eigentum kann durch viele Faktoren beeinträchtigt werden. Dazu gehören insbesondere bei der Nutzung von Windkraft der dauerhafte Schutz vor Schattenwurf (Stroboskopeffekt) und Infraschall, denn beides führt objektiv zu Gesundheitsschäden und Entwertung der betroffenen Wohngebäude.

Dazu gehört auch der Schutz vor Überforstung und Beschattung durch zu geringen Waldabstand, ganz besonders der Schutz vor Verfeuchtung und Verdunkelung von Wohngebäuden. Angemessene Mindestabstände sind in diesen Fällen gesetzlich sicherzustellen und durchzusetzen.

**10. Zwangsweise Inanspruchnahme und Beschlagnahmung von Wohnraum**

Eigenheimer dürfen nicht die Opfer politischer Fehlentscheidungen werden, welche einseitig jene belasten, die durch Fleiß und Leistung zum Erfolg unserer Wirtschaft und zur Sicherung unserer Sozialsysteme nachhaltig beitragen.

#### **4. Forschung für ein besseres Stadtleben**

Die Bundesregierung setzt für die nachhaltige Entwicklung der Städte auf Impulse aus der Forschung. Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) und das Bundesministerium für Umwelt und Bau (BMUB) starteten heute mit der Konferenz "Wege in die Zukunftsstadt" die "Innovationsplattform Zukunftsstadt", um gute Ideen aus der Forschung schneller in den Alltag der Städte zu bringen.

Rund 400 Teilnehmer aus Kommunen und Wissenschaft beraten auf der Konferenz über Modelle für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

"Wir wollen durch die Innovationsplattform Zukunftsstadt nicht nur neue Programme und Initiativen entwickeln, sondern auch dazu beitragen, die Lücke zwischen Wissen und Handeln zu schließen und Forschungsergebnisse in kommunale Praxis zu übertragen", sagte Stefan Müller, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesforschungsministerium (BMBF) in Berlin.



(Foto Stefan Müller) Text: Stefan Müller, Parlamentarischer Staatssekretär, bei seiner Rede.

"Mit angewandter Forschung entwickeln wir neue Optionen für ein besseres und gesünderes Leben für die Menschen in den Städten. Weil Städte Lebensort Nummer eins in der Welt sind, brauchen wir neue Konzepte, wie ein klimaneutrales, umweltfreundliches Stadtleben und das soziale Miteinander in den Städten aussehen könnte" sagte Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium.

Das BMBF stellt dafür 150 Millionen Euro zur Verfügung. Eine erste Bekanntmachung ist für März geplant und fördert unter anderem Projekte zu Fragen des Klimawandels, der Energieversorgung oder der Mobilität in Städten. Dabei wird den Kommunen eine führende Rolle zugewiesen.

Seit dem BMBF-Wissenschaftsjahr 2015 "Zukunftsstadt" entwickeln bundesweit 51 Kommunen als Sieger eines gleichnamigen Wettbewerbs Ideen für eine nachhaltige Stadtgestaltung. Beteiligt sind Bürgern sowie Partner aus der Wissenschaft und Wirtschaft. Auf der Konferenz in Berlin präsentieren sie ihre Visionen für die Zukunft erstmals gemeinsam.

Die Innovationsplattform Zukunftsstadt ist Teil des ressortübergreifenden Arbeitskreises der Bundesregierung "Nachhaltige Stadtentwicklung in nationaler und internationaler Perspektive" unter Leitung des BMUB. Die weltweiten Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen sollen damit auch in der Stadtentwicklung verwirklicht werden.

(Quelle: BMBF)

Foto: © *Daniel Gregor*

## **5. Die Demografiestrategie der Bundesregierung**

Der demografische Wandel ist eine der zentralen Herausforderungen und wird Deutschland in den kommenden Jahrzehnten in nahezu allen Lebensbereichen tiefgreifend verändern. Die Menschen werden älter, die Bevölkerung nimmt ab und die Zusammensetzung der Gesellschaft wird vielfältiger. Für Deutschland kommt es darauf an, diesen demografischen Wandel aktiv zu gestalten, um allen Menschen auch in Zukunft gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes, optimale Entwicklungschancen und Wohlstand bieten zu können. Gefragt ist hierbei aber nicht nur die Bundesregierung, sondern eine Vielzahl von Akteuren aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft in den Ländern und Kommunen vor Ort.

Der demografische Wandel wirkt sich insbesondere auf die Lebensbereiche Wohnen, Daseinsvorsorge und Mobilität aus: so müssen zum Beispiel mehr Wohnungen und Häuser altersgerecht umgebaut und in manchen Orten auch rückgebaut werden, Straßen, Wege und Plätze sowie der Zugang zu Verkehrsmitteln barrierefrei sein,

Demografie

Stadt- beziehungsweise Ortszentren attraktiv bleiben. Einrichtungen der Daseinsvorsorge (wie Ärzte, Krankenhäuser, Schulen, Kindertagesstätten, Post, Banken) und der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (wie Lebensmittelläden, Bäcker, Fleischer) müssen mit vertretbarem Aufwand mit Bus, Bahn, Fahrrad oder zu Fuß erreichbar sein und auch das Autofahren durch technische Assistenzsysteme unterstützt werden.

Im Umgang mit den Herausforderungen des demografischen Wandels hat das Ministerium in den vergangenen Jahren schon einige Programme gestartet:

- Im Bereich der Daseinsvorsorge setzen sich insbesondere das Aktionsprogramm "Regionale Daseinsvorsorge", das Modellprojekt "Demografischer Wandel – Region schafft Zukunft" sowie das Modellvorhaben "Langfristige Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen" zusammen mit den Partnern aus vielen Regionen ganz konkret mit Strategien und Projekten zur Sicherung der Daseinsvorsorge und Mobilität vor Ort auseinander und zeigen auch gute Beispiele bürgerschaftlichen Engagements auf.
- Zur Umsetzung der Breitbandstrategie arbeitet die Bundesregierung mit den Netzbetreibern und Anbietern von Diensten zusammen. Da die besonderen Herausforderungen beim Breitbandausbau in den ländlichen Räumen liegen, will die Bundesregierung in diesen Regionen insbesondere durch staatliche Förderung einen Beitrag zum flächendeckenden Breitbandausbau mit mindestens 50 Mbits/s leisten. Insgesamt werden für die Förderung 2,7 Mrd. Euro in die Hand genommen.

Damit sollen die ortsnahe Versorgung und Mobilität sowie die Nutzung der Möglichkeiten des schnellen Internets gerade für Menschen in den ländlichen Räumen verbessert werden.

Das Ministerium verfolgt mit seinen Programmen vier zentrale Ziele:

1. Bedarfsgerechte Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge zu gewährleisten,
2. Flächendeckender Ausbau einer leistungsfähigen Breitbandinfrastruktur in allen Regionen bis 2018,
3. Mobilität in jeder Region bis ins hohe Alter zu ermöglichen und

4. Verkehrsinfrastruktur nachfrage- und demografieorientiert weiterzuentwickeln.

(Quelle: BMWi)

#### **6. Regierung will Flüchtlingen Wohnort vorschreiben**

Bundesinnenminister Thomas de Maiziere (CDU) will anerkannten Flüchtlingen für eine bestimmte Zeit den Wohnort vorschreiben. „Eine Wohnortzuweisung für Flüchtlinge halte ich für dringend geboten, um Ballungsräume von den Risiken der Ghettobildung zu entlasten“, so der Minister. Die SPD unterstützt dieses Vorhaben grundsätzlich. „Eine Wohnortzuweisung für einen gewissen Zeitraum kann ein sinnvolles, ergänzendes Instrument sein, wenn es richtig ausgestattet ist“, so Bauministerin Dr. Barbara Hendricks.

Am 1. März hat nun der Europäische Gerichtshof entschieden, dass Deutschland bestimmten Flüchtlingen einen Wohnort zuweisen darf. Die Regelung kann nach dem Urteil für diejenigen Flüchtlinge gelten, die einen sogenannten „subsidiären Schutzstatus“ haben, weil ihnen in ihrer Heimat Gefahr droht.

(Quelle: Wohnungspolitische Informationen)

#### **7. Beschlagnahme Urteil**

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg hat entschieden, dass die Beschlagnahme eines privaten Grundstückes zur Unterbringung von Flüchtlingen nur als letztmögliches Mittel zulässig ist.

Die Hansestadt Lüneburg hat ein mit einem Gebäudekomplex bebauten Grundstück für sechs Monate beschlagnahmt, um das bereits teilentkernte Gebäude auf eigene Kosten wieder herzurichten und dort bis zu 50 Flüchtlinge unterzubringen. Dem Antrag des Grundstückseigentümers auf vorläufigen Rechtsschutz gegen die Beschlagnahme hatte das Verwaltungsgericht Lüneburg stattgegeben. Die gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts eingelegte Beschwerde der Hansestadt Lüneburg wurde vom Oberverwaltungsgericht zurückgewiesen.

Wohnortzuweisung

Nach Auffassung des Oberverwaltungsgerichts spricht einiges dafür, dass zur Bewältigung der von der Hansestadt geltend gemachten Notlage bei der Beschaffung von Unterkünften für Flüchtlinge eine Beschlagnahme privaten Eigentums nur dann in Betracht kommt, wenn der Gesetzgeber zuvor im Einzelnen geregelt hat, unter welchen Voraussetzungen dies möglich sein soll. Abgesehen davon scheidet in dem vorliegenden Fall, in dem die Beschlagnahme auf die Generalklausel des § 11 des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung gestützt wird, die Inanspruchnahme des Grundstückseigentümers aus, weil die Hansestadt vor der Heranziehung eines privaten Dritten mit Rücksicht auf dessen Eigentumsrecht zunächst die noch vorhandenen eigenen Kapazitäten für die

Unterbringung von Flüchtlingen nutzen muss. Da der Grundstückseigentümer ein sog. Nichtstörer im Sinne des Polizeirechts ist, muss die Hansestadt darlegen, dass sie selbst nicht mehr über menschenwürdige Unterkünfte für eine Flüchtlingsunterbringung verfügt und solche auch nicht bei Dritten auf freiwilliger Basis beschaffen kann. Diesen Nachweis hat die Hansestadt nicht erbringen können.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 01.12.2015 (Az.: 11 ME 230/15)

## **8. Sozialer Wohnungsbau**

### **Bundestagsausschuss:**

#### **Hendricks fordert weitere Bundesförderung für sozialen Wohnungsbau**

Bundesbauministerin Dr. Babara Hendricks hat sich erneut dafür ausgesprochen, den Bund auch nach 2019 an der sozialen Wohnraumförderung zu beteiligen. Dafür sei die Festlegung einer neuen Gemeinschaftsaufgabe das „Mittel der Wahl“, sagte sie in einem Gespräch mit den Mitgliedern des Bundestagsausschusses für Umwelt, Bau, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. Februar 2016. Hendricks bezog sich dabei auf einen Vorschlag von Vizekanzler und Bundeswirtschaftsminister Sigmar Gabriel.

Gabriel hatte jüngst angeregt, den Bereich Demografie und Integration als Gemeinschaftsaufgabe im Grundgesetz festzuschreiben. Die Ministerin meinte, dass darunter auch der soziale Wohnungsbau geregelt werden könne. Seit der Föderalismusreform 2006 tragen die Bundesländer die alleinige Verantwortung für diesen Bereich. Bis 2019 fließen

noch Kompensationszahlungen des Bundes in Höhe von rund 518 Millionen Euro jährlich. Für 2016 hat der Bund zusätzliche 500 Millionen Euro eingeplant.

In Hinblick auf den Bau neuer Wohnungen rechnet Hendricks weiterhin mit einem Bedarf von mindestens 350.000 Wohneinheiten pro Jahr, 60.000 bis 80.000 davon im Bereich sozialer Wohnungsbau.

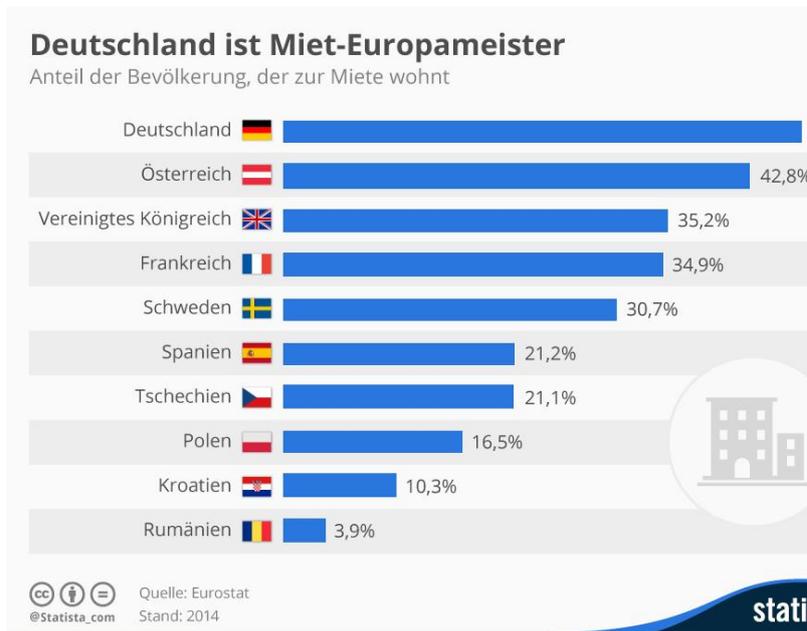
Die Ministerin kritisierte in diesem Zusammenhang, dass die Förderung in manchen Bundesländern nicht effizient gestaltet sei. Die Sozialdemokratin regte eine direkte Förderung pro Quadratmeter an, anstatt auf Zinsverbilligungen oder Tilgungserlasse zu setzen.

Hendricks betonte aber, dass der Bund grundsätzlich keinen Einfluss darauf habe, wie die Bundesländer tatsächlich die Mittel einsetzen. Über die Verwendung der zusätzlichen 500 Millionen Euro müssten die Länder aber Bericht erstatten, sagte die Ministerin.

Hendricks erklärte, dass der Wohnungsbedarf aber nicht allein mit dem sozialen Wohnungsbau erfüllt werden könne. Auch der frei finanzierte Wohnungsbau sei wichtig. In diesem Zusammenhang verteidigte sie das vor kurzem vom Bundeskabinett beschlossene Vorhaben, unter bestimmten Voraussetzungen steuerliche Sonderabschreibungen für Neubauten zu ermöglichen.

Während ein CDU/CSU-Vertreter Hendricks' Unterstützung für den frei finanzierten Wohnungsbau lobte, monierten insbesondere Vertreter der Oppositionsfraktionen, aber auch ein SPD-Vertreter, das Fehlen einer Mietpreisdeckelung für die durch Abschreibung geförderten Wohnungen. Hendricks sagte, sie habe für die Forderung „großes Verständnis“, verwies indes auf das parlamentarische Verfahren. Sie regte zudem an, im Zuge des Gesetzgebungsprozesses zu überlegen, auch die Schaffung von Wohnraum durch Umwidmung und Umbau von Gewerbeimmobilien oder durch Nachverdichtung, etwa durch Geschosserhöhung abschreibungsfähig zu gestalten. (Quelle: Wohnungswirtschaft)

## 9. Deutschland ist Miet-Europameister



## 10. Mehr bezahlbare Wohnungen

### Wohnungswirtschaft begrüßt Kabinettsbeschluss zur Sonderabschreibung für den Wohnungsbau

Das Bundeskabinett hat beschlossen, eine Sonderabschreibung zur Förderung des Wohnungsneubaus einzuführen. Die Sonderabschreibung soll auf einen Anteil von 2.000 Euro pro Quadratmeter der anfallenden Herstellungskosten des Gebäudes begrenzt werden. Sie kann darüber hinaus nur genutzt werden, wenn die Gebäudeherstellungskosten insgesamt nicht höher als 3.000 Euro pro Quadratmeter sind.

Die Obergrenze für die Nutzung der Förderung von ursprünglich vorgesehenen 2.200 Euro wurde auf 3.000 Euro pro Quadratmeter erhöht wurde. Besonders in den Metropolregionen liegen die Herstellungskosten des Gebäudes in der Regel deutlich höher als 2.200 Euro pro Quadratmeter. Dabei sind staatliche Abgaben und Auflagen oft die größten Kostentreiber. Hinzu kommt die Verschärfung der Energieeinsparverordnung seit Anfang 2016, die die Baukosten um weitere 7 Prozent steigen lässt.

Insgesamt wertet die Wohnungswirtschaft die geplanten Abschreibungsvorteile als Schritt in die richtige Richtung. Um den Wohnungsbau wirklich in Gang zu bringen, wäre

es aber darüber hinaus erforderlich, die sogenannte Normalabschreibung von bisher 2 auf mindestens 3 Prozent anzuheben. Dies würde der heute viel kürzeren Nutzungsdauer von Wohngebäuden Rechnung tragen und dazu führen, dass sich auch private Investoren wieder verstärkt im Mietwohnungsneubau engagieren.

Der GdW appelliert an die Bundesregierung, die geplante steuerliche Förderung für den Wohnungsbau zügig und sachgerecht umzusetzen. Das einzige Mittel zur wirksamen Bekämpfung von Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten ist bezahlbarer Wohnungsneubau. Die Sonderab-schreibung ist hier ein wichtiger Baustein.

(Quelle: GdW)

Steuerliche Förderung

### **11. Bauwirtschaft meldet für 2015 ein Umsatzplus**

„Die Bauunternehmen sind gut in das Jahr 2016 gestartet. Das dritte Jahr in Folge lässt die milde Witterung das durchgehende Arbeiten zu. Die Erwartungen für die kommenden Monate sind zum Jahresbeginn auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Daher gehen wir davon aus, dass wir in diesem Jahr eine Umsatzsteigerung von 2,5% auf 234,7 Mrd. Euro erzielen werden, nach 1,6% 2015.“ Mit diesen Worten fasste der Vorsitzende der Bundesvereinigung Bauwirtschaft (BVB), Karl-Heinz Schneider, die aktuelle Lage der deutschen Bauwirtschaft zusammen.

#### **Wohnungsbau**

Im Bauhauptgewerbe setzt die Neubautätigkeit im Wohnungsbau weiter die entscheidenden Impulse. Seit fünf Jahren verzeichnet die Bauwirtschaft hier eine steigende Nachfrage. Dennoch werden nach Meinung der meisten Experten immer noch zu wenige Wohnungen gebaut. Ihrer Ansicht nach müssten angesichts

- der demografischen Entwicklung,
- der Binnenwanderung in die Ballungsgebiete sowie
- des Zuzuges von Flüchtenden

400.000 neue Wohnungen jedes Jahr auf den Markt kommen. „Nach 260.000 neuen Wohnungen 2015 rechnen wir mit rund 290.000 Wohnungen in diesem Jahr. Das sind immer mehr als 100.000 Wohnungen weniger als wir brauchen“, so Schneider.

Der Vorsitzende der Bundesvereinigung Bauwirtschaft begrüßte daher den von der Bundesregierung aktuell vorgelegten Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus. „Damit werden Investoren ermutigt, jetzt zu investieren, auch wenn wir weiterhin eine generelle Erhöhung der Abschreibung von zwei auf vier Prozent für sachgerecht und notwendig erachten.“

Gleichzeitig forderte Schneider weitere Anstrengungen zur Beschleunigung von Investitionen in den Wohnungsbau. Dazu gehöre vor allem, dass die Länder nicht weiter an der Steuerschraube drehen und die Grunderwerbsteuer erhöhen

Weiterhin müssten die Kommunen zügig kostengünstiges Bauland zur Verfügung stellen. „Und Länder und Kommunen zusammen müssen selbst in den sozialen Wohnungsbau investieren. Richtigerweise hat die Bundesregierung die den Ländern jährlich zur Verfügung gestellten Mittel von 518 Mio. Euro auf eine Milliarde Euro annähernd verdoppelt“, betonte Schneider.

#### **Wirtschaftsbau und öffentlicher Bau**

Für den Wirtschaftsbau erwartet die Bundesvereinigung Bauwirtschaft gleichbleibende Investitionen, so dass der Umsatz hier auf dem Niveau von 2015 verharren wird.

Umsatz wie 2015

Im öffentlichen Bau dagegen werden wesentlich höhere Investitionen und Umsätze prognostiziert. „Insgesamt erwarten wir für die Mitgliedsunternehmen der Bundesvereinigung Bauwirtschaft im Bauhauptgewerbe 2016 einen Umsatz von 88 Mrd. Euro - nach 85,5 Mrd. Euro 2015. Das entspricht einer Steigerung um 3%“, so Schneider.

(Quelle: Bundesvereinigung Bauwirtschaft)

#### **12. Immobilieninvestitionen legten 2015 zu**

Auf den deutschen Immobilienmärkten sind 2015 rund 219,4 Mrd. Euro investiert worden - das ist der höchste Wert seit Beginn der Erfassung 1988. Gegenüber 2014 ist dies ein Anstieg um rund 24 Mrd. Euro bzw. 12,3%. Zu diesem Ergebnis kommt eine Hochrechnung des Immobilienverbands IVD auf Basis des vom Bundesministerium für Finanzen erhobenen Grunderwerbsteueraufkommens.

„Die Schallmauer von 200 Mrd. ist durchbrochen, der deutsche Immobilienmarkt boomte auch wieder im vergangenen Jahr“, freut sich Jürgen Michael Schick,

Präsident des Immobilienverbandes IVD. „Aufgrund der soliden Wirtschaft in Deutschland und geopolitischen Krisen im Ausland gilt der deutsche Immobilienmarkt bei vielen Investoren weiterhin als sicherer Hafen.“

### Bayern vor NRW und Baden-Württemberg erneut mit den höchsten Umsätzen

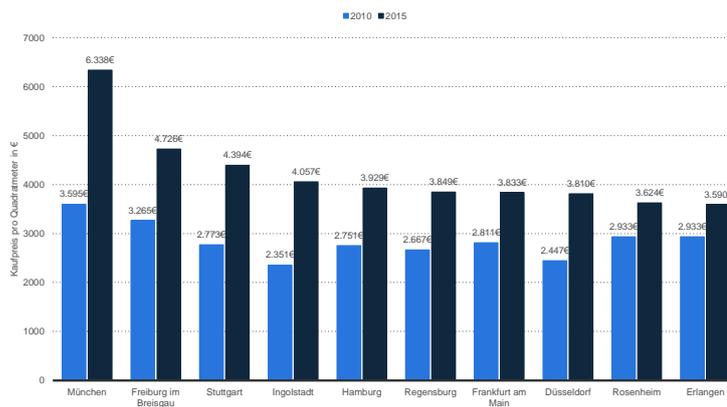
Mit 44,87 Mrd. Euro wurden wie bereits in den Jahren zuvor auch 2015 die höchsten Umsätze in Bayern erzielt. Im Vorjahresvergleich sind die Umsätze noch einmal um 10,19% angestiegen. An zweiter Stelle folgt Nordrhein-Westfalen mit 38,99 Mrd. Euro. Hier ist das Transaktionsvolumen um knapp 1,63 angewachsen. Auf Platz drei liegt Baden-Württemberg mit einem Umsatz von 32,09 Mrd. Euro - ein Plus von 18,07% gegenüber dem Vorjahr.

(Quelle: ARCHmatic - Alfons Oebbeke)

### 13. Statistik Eigentumswohnungen

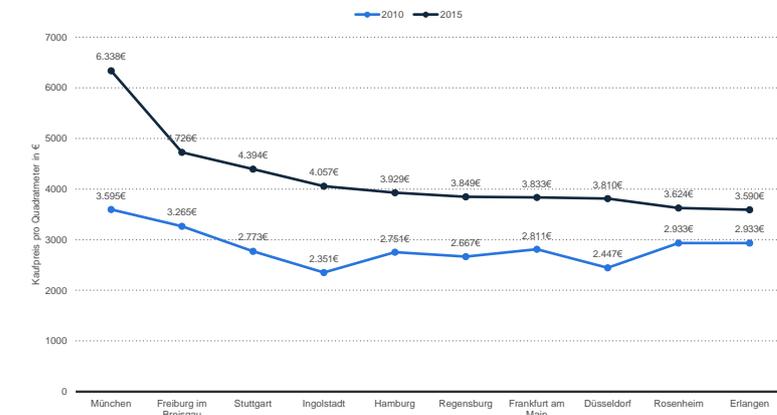
Städte in Deutschland mit den höchsten Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Vergleich der Jahre 2010 und 2015\* (in Euro pro Quadratmeter)

Eigentumswohnungen - Kaufpreise nach Städten in Deutschland 2010/2015  
**Städte in Deutschland mit den höchsten Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Vergleich der Jahre 2010 und 2015\* (in Euro pro Quadratmeter)**



Hinweis: Deutschland: 2010 und 4. Quartal 2015  
 Weitere Angaben zu dieser Statistik, sowie Erläuterungen zu Fußnoten, sind auf [Seite 8](#) zu finden.  
 Quelle: empirica [D 6654](#)

Eigentumswohnungen - Kaufpreise nach Städten in Deutschland 2010/2015  
**Städte in Deutschland mit den höchsten Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Vergleich der Jahre 2010 und 2015\*** (in Euro pro Quadratmeter)



Hinweis: Deutschland; 2010 und 4. Quartal 2015

Weitere Angaben zu dieser Statistik, sowie Erläuterungen zu Fußnoten, sind auf [Seite 8](#) zu finden.

Quelle: empirica | [ID 6654](#)

statista

#### **4. Dobrindt überreicht Förderbescheide für schnelles Internet**

Bundesminister Alexander Dobrindt hat weitere 63 Förderbescheide für Mittel aus dem milliardenschweren Bundesförderprogramm für den Breitbandausbau übergeben. Kommunen und Landkreise mit unterversorgten Gebieten erhalten damit bis zu 50.000 Euro: Mit dem Geld können sie Ausbauprojekte für schnelles Internet planen und Antragsunterlagen für eine Bundesförderung dieser Projekte erstellen. In einem zweiten Schritt vergibt das BMVI bis zu 15 Millionen Euro je Projekt, um die Umsetzung von Ausbauprojekten zu fördern.

Dobrindt: „Das Bundesförderprogramm für schnelles Internet ist ein Riesenerfolg. Die große Nachfrage der Kommunen hält unvermindert an: Täglich erreichen uns neue Förderanträge, die wir schnell und unbürokratisch entscheiden. Wir machen allen Kommunen und Landkreisen ein Angebot, das Bundesprogramm zu nutzen, damit es bis 2018 auf der Landkarte keine weißen Flecken mehr gibt.“

Seit Beginn des Bundesprogramms am 18. November 2015 konnten bereits 162 Förderanträge von Kommunen und Landkreisen aus ganz Deutschland positiv beschieden werden. Täglich kommen neue hinzu.

Bereits 162  
Förderanträge

Mit dem Bundesförderprogramm sollen unterversorgte Gebiete einen Netzzugang von mindestens 50 Mbit pro Sekunde erhalten.

(Quelle: BMVI)

### **15. Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende**

„Das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende schafft die Grundlagen für moderne und sichere Kommunikationsnetze in Wohngebäuden und ist damit ein wichtiger Schritt für eine praxisgerechte Digitalisierung im Wohnbereich“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der heutigen Beratung im Deutschen Bundestag. „Die Regierung legt mit dem Gesetz den Grundstein für eine gemeinsame Infrastruktur verschiedener digitaler Anwendungen und für ein hohes Sicherheitsniveau.“

Der GdW begrüßt, dass der Einbau intelligenter Messsysteme nach dem Willen der Regierung 10 stufenweise erfolgen soll. Haushalte mit kleinen und durchschnittlichen Stromverbräuchen sollen zunächst nicht zum Einbau von elektronischen Stromzählern (Smart Metern) verpflichtet werden. „Wenn größere Verbraucher und Erzeugungsanlagen beim Einsatz moderner Mess- und Steuerungstechnik eine Vorreiterrolle übernehmen, dann können die Erkenntnisse dieser verbrauchsstarken Gruppen dafür genutzt werden, die Nutzung für den Haushaltsbereich zu optimieren“, so Gedaschko. Positiv sei auch, dass für die Ausstattung von Haushalten mit Smart Metern Preisobergrenzen festgelegt werden sollen. „Beim Einbau neuer Technik muss sichergestellt werden, dass die Kosten den erwarteten Nutzen auch individuell nicht übersteigen. Das sind wichtige Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen und Bauen, für das sich die Wohnungswirtschaft stark macht“, so Gedaschko. Richtig und wichtig seien auch die Pläne der Regierung, Smart Meter-20 Systeme für so genannte Mehrwertdienste beim Wohnen zu öffnen, zum Beispiel für digitale Gesundheitsdienste und technische Assistenzsysteme für ältere Menschen. Denn erst die Mehrfachnutzung von Infrastrukturen für verschiedene Anwendungen könne zu einer Nutzensteigerung und zur bezahlbaren Refinanzierung beitragen.

Positiv bewertet die Wohnungswirtschaft auch die den Gesetzentwurf begleitenden technischen Regelungen, wer wann auf welche Daten zugreifen darf. So wird einerseits ein hohes Maß an Datenschutz gewährleistet, andererseits können die Daten, die für die Energieversorgung erforderlich sind, genutzt werden.

Deutliche Kritik übte GdW-Chef Gedaschko jedoch an der Forderung des Bundesrates in seinem Beschluss zu dem Gesetz, das Vorrangsrecht des Gebäudeeigentümers als Anschlussnehmer bei 30 der Auswahl des Messstellenbetreibers zu streichen. Der Einsatz eines gemeinsamen Messsystems pro Gebäude wäre nicht mehr möglich, da jeder Haushalt in einem Mehrparteienhaus einen unterschiedlichen Dienstleister wählen könnte. Das würde das praktische Aus für den Mehrsparten-betrieb – also das gleichzeitige Erfassen beispielsweise von Strom-, Wärme- und Warmwasserverbrauchsdaten in einem Gebäude – bedeuten. „Damit würden sämtliche Vorteile einer sicheren, zentralen Kommunikationsinfrastruktur für Gebäude verloren gehen“, warnte der GdW-Chef.

Der wirkliche Mehrwert von Smart Meter-Systemen für normale Haushalte wäre nicht mehr gegeben. Damit wäre die allseits gewollte, bessere Information der Verbraucher, insbesondere wenn es um den Verbrauch von Strom und

Datenzugriff

### Schlauer wohnen mit Smart Home



Wärme geht, durch intelligente Messsysteme nicht mehr möglich.

(Quelle: GdW)

### **16. Ein Drittel der deutschen Hausbesitzer wünscht sich Immobilie in der Nähe der Eltern**

Ob für's Babysitting oder zum gemeinsamen Sonntagessen – gut ein Drittel der deutschen Hausbesitzer wünscht sich eine Immobilie in der Nähe der Eltern.

Wenn man jung ist, dann lockt die weite Welt. Sei es zum Beispiel mit einem Praktikum im Ausland oder dem Studium in der fernen Großstadt. Viele junge Menschen können es kaum erwarten, von zu Hause auszuziehen und sich endlich von den Eltern unabhängig zu machen. Doch wenn sie schließlich sesshaft werden, eine eigene Familie gründen und eine Immobilie kaufen möchten, dann zieht es ein Drittel der Immobilienbesitzer wieder zurück in die Nähe des Elternhauses. Das zeigen die Ergebnisse des LBS-Hausbesitzertrend 2015, einer Untersuchung der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) im Auftrag der Landesbausparkassen.

Demnach geben 34 Prozent der befragten Immobilienbesitzer an, dass ihnen die Nähe zum Haus eines Verwandten oder der Eltern beim Hauskauf sehr wichtig ist.

Darüber hinaus sind eine gute Infrastruktur (85 Prozent) mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Verkehrsanbindung (73 Prozent) sowie eine zentrale Lage (60 Prozent) für die meisten Käufer die entscheidenden Kriterien bei der Wahl des Eigenheims. Für 75 Prozent der Befragten ist außerdem die Art der Nachbarschaft von hoher Bedeutung. In einer Umgebung, in der soziale Kontakte gepflegt werden, fühlen sich die meisten Immobilienbesitzer wohler. Darum halten sie auch gerne mal ein Schwätzchen mit dem Nachbarn (89 Prozent) und nehmen Pakete für ihn an (93 Prozent). Sieben von zehn der Befragten haben sich auch schon privat mit ihrem Nachbarn getroffen.

(Quelle: LBS)

### **17. Für die Mehrheit der Deutschen ist ein eigenes Zuhause eine sichere Altersvorsorge**

Die gesetzliche Rente reicht in den meisten Fällen nicht aus, um den aktuellen Lebensstandard im Alter aufrechtzuerhalten. Laut der Deutschen Rentenversicherung lag das Standardrentenniveau zuletzt bei etwa 48 Prozent.

Das bedeutet, die Durchschnittsrente nach 45 Versicherungsjahren beträgt nur etwa die Hälfte des Durchschnittseinkommens der Erwerbstätigen im selben Jahr.

Ein Großteil der Deutschen muss privat vorsorgen – das zeigt auch der aktuelle „Trendindikator 2015“, eine Umfrage von TNS Infratest. Rund 70 Prozent der Befragten geben demnach an, privat vorsorgen zu müssen. Jeder Dritte hat indes Angst vor Altersarmut – dennoch schieben fast ebenso viele das Thema Vorsorge auf die lange Bank.

Ein Gefühl der Sicherheit vermittelt den meisten eine Immobilie: Die Mehrheit der Befragten (78 Prozent) sehen die eigenen vier Wände als sichere Altersvorsorge an – und Bausparen als ersten Schritt ins Eigenheim. Besonders gut fürs Alter gerüstet fühlen sich jene, die schon im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung leben. So empfinden 90 Prozent der Eigentümer ihre selbst genutzte Immobilie als gute Altersvorsorge. Und auch rund 70 Prozent der Mieter sehen in den eigenen vier Wänden eine zuverlässige Perspektive. „Eine Immobilie ist eine Investition, die sich lohnt“, sagt Joachim Klein von der LBS. „Sie ist die einzige Altersvorsorge mit Sofortwirkung, denn der Eigentümer kann die Vorteile seiner eigenen vier Wände bereits ab dem Tag des Einzugs genießen: Das Eigenheim befreit von Mietzahlungen, schafft Unabhängigkeit und individuelle Gestaltungsfreiheit und kann zudem vererbt werden – eine gute Grundlage für die Generationenvorsorge.“

In den alten Bundesländern leben Eigentümer länger in der eigenen Immobilie

Rund 60 Prozent der 60- bis 80-jährigen Einwohner der alten Bundesländer leben laut einer Umfrage von empirica in den eigenen vier Wänden. Der Anteil der Wohneigentümer bleibt hier zwischen dem 60. und dem 80. Lebensjahr relativ konstant. In den neuen Bundesländern ist die altersbezogene Eigentumsquote hingegen dynamischer: Während im Alter von 60 Jahren noch über 50 Prozent im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung leben, sind es mit 80 Jahren nur noch rund 30 Prozent.

(Quelle: LBS)

Private Vorsorge

## **18. Zinsen für Immobilienkredite wieder nahe dem Rekordteuf**

Die Zinsen für Immobilienkredite sind im Januar um rund 0,2 Prozentpunkte gefallen. Sie liegen Anfang Februar wieder nahe ihres Allzeittiefs vom Frühjahr 2015. Viele Interessenten können ihre Immobilienträume mit zehnjährigen Darlehen zu Zinsen um rund 1,4 Prozent finanzieren. Kreditnehmer mit ausreichender Bonität erhalten bei Bestanbietern Konditionen um rund 1,1 Prozent pro Jahr - oder auch noch darunter. Wie das Bauzins-Trendbarometer zeigt, sieht die Mehrheit der Experten kurzfristig weiterhin niedrige Zinsen. Einige halten in den kommenden Wochen sogar weitere Tiefstände für möglich. Langfristig sollen die Konditionen jedoch wieder steigen.

Für eine Monatsrate von 1.000 Euro lässt sich aktuell mit einem Zinssatz von 1,4% und einer anfänglichen Tilgung von zwei Prozent ein Darlehen über rund 350.000 Euro aufnehmen. Bei drei Prozent Anfangstilgung liegt die mit 1.000 Euro zu finanzierende Darlehenshöhe bei rund 270.000 Euro.

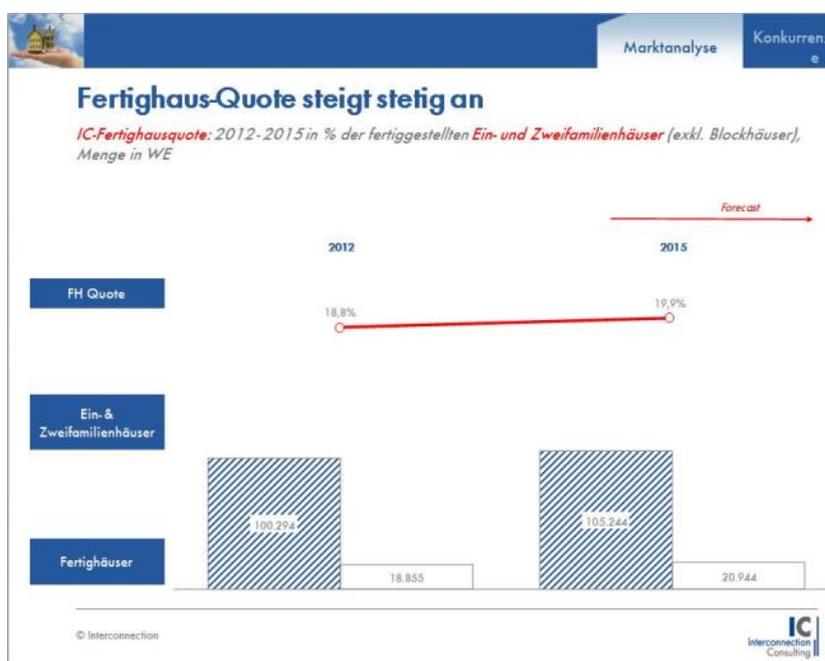
Die Notenbanker beeinflussen das Marktgeschehen weiter merklich. Auf der ersten Sitzung des neuen Jahres hat die Europäische Zentralbank (EZB) neue geldpolitische Maßnahmen in Aussicht gestellt. Denn mit dem Ölpreisverfall und der Abschwächung der Wirtschaft in China und den Schwellenländern droht die Inflation in der Eurozone erneut ins Minus zu rutschen. Viele Experten erwarten nun, dass die Notenbank weiter versuchen wird, Konjunktur und Teuerungsrate anzuheizen. Die Politik des billigen Geldes hält die Zinsen für Immobilienkredite derzeit tief und Immobilienkäufer sowie Bauherren profitieren von günstigen Finanzierungsbedingungen.

Neben der lockeren Geldpolitik hatte zuletzt die starke Nachfrage nach deutschen Staatsanleihen die Zinsen für Immobiliendarlehen gedrückt. Eine Korrektur könnte die Bauzinsen verteuern, was auf längere Sicht im Jahresverlauf angesichts der eingeläuteten Zinswende in den USA und denkbarer Konjunkturerholung in Europa durchaus wieder möglich ist.

(Quelle: Interhyp Bauzins-Trendbarometer)

## 19. Fertighausmarkt 2015

Der deutsche Markt für Fertighäuser hat den Schwung der vergangenen Jahre mitgenommen und verbuchte 2015 ein Umsatzplus von 11,5% - zu diesem Ergebnis kommt eine Untersuchung von Interconnection Consulting. Das Gesamtmarktvolumen der Branche betrug demnach 3,94 Mrd. Euro. Erhöhte Preise am Materialsektor, sowie eine Steigerung des Absatzes von 3,2% seien für das zweistellige Umsatzwachstum verantwortlich. Auch die Flüchtlingsproblematik, die für Wohnungsknappheit sorgt, könnte laut einer Studie der Branche weitere Impulse geben. Ob sie ihr Nischendasein in der deutschen Bauindustrie allmählich beenden kann, ist dabei noch zu klären.



### Flüchtlingsströme als Chance für die Branche

Durch die aktuelle Flüchtlingskrise ergeben sich für die Fertigbauindustrie große Potentiale, denn auch Flüchtlinge brauchen sichere Unterkünfte. Ein zweiter Aspekt, der Wachstum generiert, ist der allmählich steigende Marktanteil von Fertigteilhäusern innerhalb der gesamten Bauindustrie. Während auf Märkten wie Österreich der Marktanteil der Fertighausbranche bei rund 35% liegt, betrage der Marktanteil in Deutschland 2015 gerade einmal 19,9%. Die Interconnection-Prognose geht davon aus, dass sich der Anteil der Branche am gesamten Bauvolumen bis 2019 auf 20,9% erhöhen wird. Grund dafür: Auch in Deutschland suchen die Konsumenten vermehrt nach schnellen und sicheren (Fixpreis-)Lösungen, in der Bauindustrie.

### Passivhäuser im Out

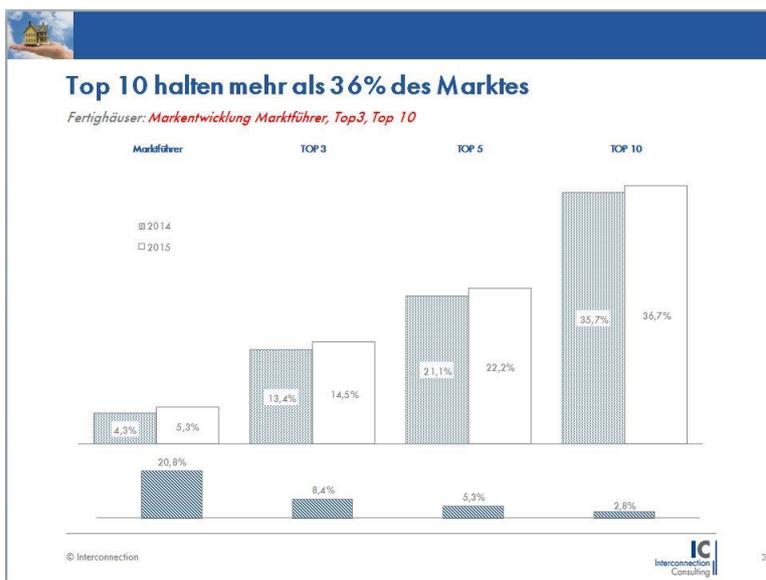
Die Durchschnittspreise für Fertighäuser stiegen 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 3,4%. Dabei sank der Anteil der Häuser unter 150.000 Euro bis 2015 stetig auf dann nur noch 33,6%. Gründe für die weiter steigenden Preise sind die immer stärker nachgefragten energieeffizienten Bauten und der Trend zu schlüsselfertigen- und belagsfertigen Häusern. So stieg der Anteil dieser Häuser seit 2012 um 2%. Niedrigenergiehäuser gewinnen insgesamt an Marktanteilen, nicht zuletzt auch durch die höheren Anforderungen aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Die Studie erwartet zudem, dass aufgrund des steigenden Angebotes und der sich dadurch ergebenden niedrigeren Preise von Niedrigenergiehäusern das Passivhaus weiter Marktanteile verlieren wird (2019: 2,7%). Als Niedrigenergiehäuser gelten aktuell Häuser, deren Energieverbrauch bei max. 50kWh/m<sup>2</sup> liegt. Bei Passivhäusern liegt dieser Wert unter 15 kWh/m<sup>2</sup>.

### Holz beliebter denn je

In Deutschland macht der Anteil der Fertighäuser, die in Holzbauweise errichtet werden, 81,4% aus - Tendenz steigend. Massivfertighäuser - aus vorgefertigten Ziegel- oder Betonwänden - fristen im Vergleich dazu ein Nischendasein. Aktuell sind mit 82,7% die Einfamilienhäuser der beliebteste Haustyp in der Fertighausbranche. Eine deutliche Steigerung wird es laut Interconnection aber im Bereich der mehrgeschossigen Wohnbauten geben. Dort soll der Anteil von heute drei Prozent auf 4,1% 2019 anwachsen. Reihenhäuser und Zweifamilienhäuser verlieren hingegen voraussichtlich an Boden.

Holzbauweise steigt



(Quelle: Interconnection Consulting)

## 20. Über 100.000 neue Solarheizungen in 2015

2015 sind in Deutschland rund 100.000 neue Solarwärmanlagen installiert worden. Insgesamt sollen hierzulande bereits mehr als zwei Millionen Solarwärmanlagen in Betrieb sein. Das teilten der Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) und der Bundesverband Solarwirtschaft (BSW-Solar) mit.

2015 verzeichnete die Branche aufgrund niedriger Ölpreise zwar einen Rückgang des Kollektorabsatzes von rund 10%, im letzten Quartal drehte die Nachfrage jedoch ins Plus. Beide Verbände hoffen für 2016 auf eine weitere Marktbelebung infolge deutlich verbesserter staatlicher Zuschüsse und einer Verbesserung der Wärmestandards im Neubau - zumal nach der jüngsten Anhebung der EnEV-Anforderungen Solarthermie zum Heizstandard avancieren könnte: In Kombination mit einem effizienten Brennwertkessel bietet sie Bauherren eine besonders preiswerte Möglichkeit, die neuen gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen.



Weitere Wachstumsimpulse könnten für die Solartechnik von dem Heizungslabel ausgehen, das seit September 2015 für neue Heizungen verpflichtend ist und Verbrauchern den Energieverbrauch ihrer Heizung transparenter macht.

Seit Anfang 2016 müssen zudem schrittweise auch alte Heizungen gekennzeichnet werden. Die Bundesregierung erhofft sich, damit den Umstieg auf Solar- und andere EE-Heizungen zu beschleunigen. „Das Verbraucher-Interesse an Klimaschutz, Unabhängigkeit und Preisstabilität ist hoch - unabhängig vom vorübergehenden Ölpreis-Tief“, sagte Carsten Körnig, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Solarwirtschaft, und ergänzte: „Wir rechnen mit einem Anziehen der Nachfrage sowohl im Neubau wie auch im Gebäudebestand. Dank der niedrigen Finanzierungskosten und der attraktiven Förderkonditionen ist jetzt der optimale Zeitpunkt, in die zuverlässige und millionenfach erprobte Solartechnik zu investieren.“ Der staatliche Zuschuss für die solare Heizungsmodernisierung eines Eigenheims betrage in der Regel mindestens 3.600 Euro. Wer neu baut oder die alte Heizung austauscht, sollte auf ein modernes Heizungssystem setzen, das Effizienz und Erneuerbare Energien miteinander koppelt. Besonders Gas- und Ölbrennwerttechnik, Wärmepumpen oder Pelletheizungen in Kombination mit Solarthermie kommen hier als optimale Lösungen in Betracht. Gegenüber der Altanlage sparen solche hybriden Heizungen bis zu 50 Prozent an Energie.

Die Bundesregierung hat die Förderkonditionen für den Einbau von Solarheizungen erst kürzlich deutlich verbessert. Die Nachfrage nach den beim Bundesamt für Wirtschaft erhältlichen Zuschüssen zog Ende 2015 deutlich an: In den letzten beiden Monaten des Jahres stiegen die Antragszahlen gegenüber den Vorjahresmonaten um durchschnittlich 37 Prozent.

(Quelle: Baulinks.de)  
Bild: Viessmann

## **21. Darauf sollten Käufer beim Kauf einer gebrauchten Immobilie achten**

### **Alter Heizöltank: weiter nutzen oder austauschen?**

Wer von einem Leben im eigenen Haus träumt, muss nicht zwingend selbst eines bauen. Oftmals ist der Kauf einer gebrauchten Immobilie die günstigere Alternative. Nicht selten werden Häuser auch innerhalb der Familie vererbt.

Steht in dem Gebäude eine Ölheizung, sehen sich die Neubesitzer mit vielen Fragen konfrontiert: Ist die Heizung noch zeitgemäß? Und was soll mit dem alten Heizöltank geschehen? Das Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO) gibt die wichtigsten Antworten.

Förderkonditionen verbessert

**Wann muss die Heizung modernisiert werden?**

Grundsätzlich gilt, dass Heizkessel nach etwa 20 Jahren erneuert werden sollten. Doch ist es nicht nur wichtig zu wissen, wie alt das bestehende Gerät ist. „Alte Heizöl-Rechnungen oder Lieferscheine helfen zusammen mit dem Energieausweis, den bisherigen Energiebedarf einzuschätzen und geplante Maßnahmen zur Modernisierung besser bewerten zu können“, erklärt Torsten Hartisch, Sachverständiger für Heizölverbraucheranlagen. Erscheint eine Erneuerung sinnvoll, ist der Austausch des alten Heizkessels gegen ein neues Öl-Brennwertgerät zumeist die wirtschaftlichste Lösung. Der eigene Tank ist dabei ein Vorteil: Er sorgt für Unabhängigkeit von Energielieferanten und bietet die Möglichkeit, einen eigenen Brennstoffvorrat anzulegen. Der hält umso länger, wenn zuvor sparsame Brennwerttechnik installiert wurde.

**Entspricht der Tank den aktuellen gesetzlichen Anforderungen?**

Hauseigentümer sind für den sicheren Zustand ihrer Immobilie verantwortlich. Vergleichbar zur Pflicht, Rauchmelder zu installieren, gibt es auch gesetzliche Regelungen für den sicheren Betrieb eines Heizöltanks. Um festzustellen, ob dieser den aktuellen Anforderungen entspricht oder ob er gegebenenfalls instand gesetzt oder nachgerüstet werden muss, empfiehlt es sich, einen spezialisierten Tankschutz-Fachbetrieb oder einen Sachverständigen zurate zu ziehen.

**Muss ein alter Tank grundsätzlich erneuert werden?**

Nein. Ist der Heizöltank in einem guten Zustand und entspricht er den gesetzlichen Anforderungen, kann er unabhängig vom Alter weiter genutzt werden. Im Falle von energetischen Sanierungsmaßnahmen, wie dem Austausch des Heizkessels oder der Hausdämmung, sinkt jedoch in der Regel der Energiebedarf. Dann kann es sinnvoll sein, den vorhandenen Tank gegen ein deutlich kleineres Modell auszutauschen. Der frei werdende Platz kann folglich anderweitig genutzt werden.

**Gibt es Fördergelder für neue Heizöltanks?**

Wer den alten Heizöltank in einem Zuge mit der Heizungsanlage erneuert, kann für die Gesamtkosten Fördermittel der KfW-Förderbank beantragen. Private Vermieter können in der Regel die Kosten einer neuen Tankanlage ebenso wie die Kosten für eine Heizungsmodernisierung im Jahr der Anschaffung als Erhaltungsaufwand in der Einkommensteuererklärung geltend machen.

(Quelle: Institut für Wärme und Öltechnik)

## **22. Transparenz im Heizungskeller**

Um Hauseigentümer auf ihre alten, ineffizienten Heizgeräte aufmerksam zu machen, hat der Gesetzgeber ab 2016 das Effizienzlabel für Heizkessel eingeführt, die älter als 15 Jahre sind. Das Label, das bereits von Hausgeräten bekannt ist, weist Effizienzklassen von G bis A++ aus. Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie sind über 70 Prozent der installierten Anlagen ineffizient und würden nur die Effizienzklassen C, D oder E erreichen. Neue Heiztechnik wie Brennstoffzellengeräte erzeugen Wärme und Strom im Haus und erhalten die beste Einstufung von A++.

Für das Heizgerät im Neubau ist der Ausweis der Effizienzklasse bereits Pflicht. Im Gebäudebestand wird das Effizienzlabel nun stufenweise eingeführt: Freiwillig im Jahr 2016, aber ab 2017 werden Schornsteinfeger Geräte ohne Effizienzlabel kennzeichnen. Heizungsinstallateure, Schornsteinfeger und bestimmte Energieberater sind berechtigt, das entsprechende Etikett auf den Heizkesseln anzubringen. Alexander Dauensteiner, Sprecher der Initiative Brennstoffzelle (IBZ): „Für Modernisierer bringt das Effizienzlabel Transparenz im Heizungskeller und eine Entscheidungshilfe für ein neues Heizgerät.“

Insbesondere für die Betreiber veralteter Gasheizungen und bei vorhandenem Erdgasanschluss bietet sich der Umstieg auf eine Erdgastechnologie mit der Einstufung A++ an. Mit der Einführung des Effizienzlabels für Altkessel wird ein neues Heizsystem auf Basis von Erdgas und Brennstoffzellen angeboten, das die Höchsteinstufung erzielt. Zahlreiche Hersteller haben die in vielen Praxistests erprobte Brennstoffzellentechnologie im Programm und einige Energieversorger bieten Komplettpakete über Contracting-Angebote an.

Die Einführung des Effizienzlabels und der Brennstoffzelle sind laut IBZ-Sprecher Markus Staudt wichtige Schritte für eine effizientere Energieversorgung im Gebäudebereich: „Hauseigentümer können einfach ihr Altgerät mit schlechter Einstufung gegen eine Brennstoffzelle mit höchster Effizienz tauschen. Dabei werden sie zu Stromproduzenten und unterstützen in den eigenen vier Wänden die Energiewende.“ Brennstoffzellengeräte sparen gegenüber der Brennwertechnik und Strombezug aus dem Netz etwa ein Drittel an Energie ein und tragen durch die Einsparung von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) zum Klimaschutz bei.

(Quelle: Initiative Brennstoffzelle)

### **23. Bauabnahme**

Wenn der Bau des Eigenheims endlich fertig ist, kann es vielen Bauherren mit dem Einzugstermin gar nicht schnell genug gehen. Doch Vorsicht: Vor der Schlüsselübergabe steht die Bauabnahme als letzte Hürde auf dem Weg in die eigenen vier Wände. „Ihre zahlreichen rechtlichen Wirkungen dürfen Bauherren nicht unterschätzen“, warnt Mario van Suntum, Vertrauensanwalt beim Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB). In einem neuen Ratgeber des Verbraucherschutzvereins gibt er praktische Tipps und juristische Hinweise zum richtigen Umgang mit dem Thema Schlussabnahme.

#### **Abnahme bereits im Bauvertrag regeln**

Bereits im Bauvertrag sollte das Procedere der Abnahme verbindlich geregelt sein, so van Suntum. Denn manche Unternehmen versuchen durch Klauseln im Bauvertrag die Abnahme vorzulegen, zu ihren Gunsten zu vereinfachen oder zu fingieren. Solche Klauseln benachteiligen Verbraucher und schränken ihre Rechte ein. Wegen des hohen rechtlichen Risikos wird die Vereinbarung einer förmlichen Abnahme mit Objektbesichtigung und einer schriftlichen Abnahmeerklärung empfohlen.

#### **Baubegleitende Qualitätskontrolle hilft Mängel rechtzeitig zu erkennen**

Eine baubegleitende Qualitätskontrolle hilft dabei, Mängel zu vermeiden, die im Rahmen einer Schlussabnahme bereits überbaut und daher nicht mehr zu erkennen sind. Bei der Abnahme selbst empfiehlt es sich, einen kundigen Sachverständigen, zum Beispiel einen unabhängigen Bauherrenberater hinzuzuziehen. In das Abnahmeprotokoll gehören alle festgestellten Mängel zusammen mit Fristen zu ihrer Behebung.

#### **Folgen der Abnahme vor allem für den Bauunternehmer günstig**

Die Folgen der erfolgreichen Bauabnahme seien vor allem für den Bauunternehmer günstig, warnt van Suntum. So beginnt die fünfjährige Gewährleistungsfrist zu laufen und der Unternehmer kann seine Schlussrechnung stellen. Gleichzeitig geht das Risiko der Zerstörung oder Beschädigung an den Bauherrn über. Und ab diesem Datum muss der Bauherr bei später auftauchenden Mängeln nachweisen, dass für diese der Bauunternehmer verantwortlich ist – bis zur Abnahme ist die Beweislage umgekehrt.

„Bereiten Sie die Schlussabnahme gründlich vor und führen Sie acht bis zehn Tage vor dem Termin eine Vorbegehung zusammen mit einem unabhängigen Bauherrenberater oder Bausachverständigen durch“, empfiehlt van Suntum.

(Quelle: Bauherren-Schutzbund e.V.)

#### **24. Risiken durch Schimmelpilze**

Bauherren-Schutzbund e.V. und Institut für Bauforschung e.V. Hannover mit neuer Kurzstudie zu Schadensbildern, Ursachen und Folgen von Schimmelpilzschäden

Schimmelpilze sind allgegenwärtig. Doch wenn es in Häusern und Wohnungen zu Belastungen und hygienischen bzw. gesundheitlichen Problemen durch Pilze kommt, dann sind dafür in der Regel ungünstige Rahmenbedingungen verantwortlich.

Schimmel liebt es dauerhaft feucht

Voraussetzung für die Schimmelbildung in Innenräumen ist in jedem Fall, dass die betroffenen Bauteile über einen längeren Zeitraum eine hohe Feuchtigkeit aufweisen. Solche Feuchtebelastungen können eine Vielzahl von Gründen haben.

Zu unterscheiden sind grundsätzlich drei Ursachenfelder: Eindringendes Wasser von außen, eindringendes Wasser von innen sowie der Anfall von Tau- oder Kondenswasser. Von außen kann Feuchtigkeit in der Regel eindringen, wenn z.B. Mängel oder Schäden bei der Abdichtung erdberührter Bauteile oder andere Undichtigkeiten vorliegen. Durchfeuchtungen von innen sind in der Regel auf Leitungswasserschäden oder ähnliche Havarien im Haus zurückzuführen. Zur Tauwasserbildung kommt es z.B., wenn hohe Luftfeuchtigkeit in Innenräumen auf kalte Bauteile trifft und kondensiert.

Dabei spielen Wärmebrücken in der Gebäudehülle oder aber auch das Heizungs- und Lüftungsverhalten der Bewohner eine wichtige Rolle.

Sanieren mit gutachterlichem Rat

Da Schimmelpilzschäden ein häufiges Problem und damit ein interessanter Markt für verschiedene Anbieter von Serviceleistungen sind, gibt es mittlerweile eine Vielzahl von Angeboten an Materialien, Stoffen oder Anlagen, die gegen den Pilz wirken sollen. Doch um den Befall erfolgreich sanieren zu können, müssen zunächst die

Schimmelpilze sind überall

Schimmelursachen sorgfältig untersucht und beseitigt werden. Dafür ist in der Regel die Expertise eines Fachgutachters, zum Beispiel eines unabhängigen Bauherrenberaters gefragt. Erst auf dieser Grundlage erfolgt die Sanierungsplanung und -ausführung.

(Quelle: Bauherren-Schutzbund e.V.)