

## 34,4 Prozent nutzen bereits erneuerbare Energien

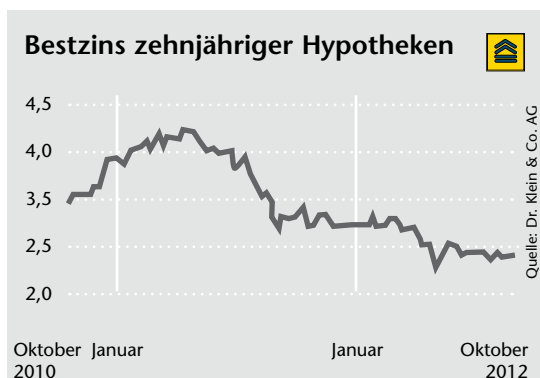
In 34,4 Prozent der 2011 fertiggestellten Wohngebäude ist eine Heizung installiert, die erneuerbare Energien verwendet – überwiegend als Umweltthermieanlage oder Geothermieanlage. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes liegen die erneuerbaren Energieträger auf Platz zwei hinter Gas, das in 52,6 Prozent der Neubauten als Energieträger für die Heizung eingesetzt wird. Die übrigen Energieträger wie zum Beispiel Öl, Strom oder Fernwärme erreichen zusammen 13 Prozent.

## Kritik an der Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wurde bereits vor einem Jahr heftig diskutiert, als die Bundesländer einen regelrechten Erhöhungswettbewerb starteten. Sie beträgt derzeit je nach Bundesland zwischen 3,5 und fünf Prozent. Die saarländische Landesregierung will nun die Grunderwerbsteuer weiter anheben. Ab 1. Januar soll sie 5,5 Prozent betragen. Das wäre die höchste Belastung der Steuerzahler in der ganzen Bundesrepublik. Nach Auskunft des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) hemmt die Grunderwerbsteuer private und gewerbliche Immobilientransaktionen.

## Wie entwickeln sich die Zinsen?

Fachleute rechnen langfristig mit steigenden Zinsen, wenn die EZB damit beginnt, in großem Umfang Anleihen aufzukaufen. Sie empfehlen Kunden, die in den nächsten zwei bis drei Jahren eine Anschlussfinanzierung benötigen, sich das derzeit günstige Zinsniveau zu sichern. Um schneller schuldenfrei zu werden, sollte möglichst eine höhere Mindesttilgung vereinbart werden als das von vielen Banken geforderte eine Prozent.



## Der Wohnungsmarkt in den Ballungszentren boomt



Über 70 Prozent der in den letzten vier Jahren gekauften Eigenheime und Eigentumswohnungen wurden in den Ballungsgebieten erworben – mehr als je zuvor.

Preise und Mieten für Wohnimmobilien sind deutschlandweit im Gegensatz zu der öffentlichen Wahrnehmung nur moderat gestiegen. Für Eigentums- und Mietwohnungen waren laut IVD-Wohnpreisspiegel 2012/2013 Preissteigerungen von jeweils 3,1 Prozent zu verbuchen. Überdurchschnittliche Preis- und Mietanstiege waren lediglich in den begehrten Lagen der Großstädte zu beobachten. In München wird für eine Eigentumswohnung das 2,9-Fache des Bundesdurchschnitts erzielt, in Hamburg das 1,9-Fache. In Universitätsstädten und Ballungszentren hat sich die Situation zugespitzt – es gibt einen deutlichen Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen. Laut DG-Hyp-Studie wiesen die Wohnungsmieten dort in den vergangenen Jahren teilweise zweistellige jährliche Wachstumsraten auf. Die Zahl der Haushalte, die so hohe Wohnungskosten tragen können, ist jedoch begrenzt. Durch die verstärkten Neubauaktivitäten in den Großstädten wird sich das Wohnungsangebot zukünftig wieder verbessern.

## Studentenwohnungen dringend gesucht

Seit Oktober erobern die neuen Erstsemester die Städte und sind oft verzweifelt auf Wohnungssuche. Der Andrang bei den Universitäten ist höher denn je, weil die doppelten Abiturjahrgänge gleichzeitig auf die Kinder der Babyboom-Generation stoßen. Kleinteiliger Wohnraum ist knapp. Schon hört man von Notunterkünften mit Luftmatratzen, Wohnen im Altenheim und Lernen im Café. Dabei sind Studentenwohnungen für Vermieter eine lohnende Sache. Das durchschnittlich verfügbare studentische Gesamteinkommen steigt seit Jahren. Langfristig sorgen die hohe Attraktivität eines Studiums sowie die steigende Studienberechtigungsquote für eine zunehmende Nachfrage. Wichtige Faktoren für geeignete Standorte sind Universitätsnähe, Studentenzahl und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## Erbschaftsteuergesetz auf dem Prüfstand

Das Bundesverfassungsgericht beschäftigt sich erneut mit dem Erbschaftsteuergesetz. Den Anlass dazu liefert der Bundesfinanzhof (BFH), der eine Überprivilegierung von Betriebsvermögen und Anteilen an Kapitalgesellschaften bemängelt. Diese sei nicht durch Gemeinwohlgründe gerechtfertigt. Auch die Übertragung von Privatvermögen in Betriebsvermögen sowie der Erhalt von Arbeitsplätzen seien keine Rechtfertigungsgründe. Die Befürworter der geltenden Regelung weisen darauf hin, dass es nicht wieder dazu kommen dürfe, dass „Erben finanziell ruiniert, beziehungsweise zum Verkauf von Unternehmensteilen gezwungen werden“, mahnt Ira von Cölln, Bundesgeschäftsführerin des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW). Insbesondere mittelständische Betriebe und Immobilienunternehmen mit Mischbeständen sind auf ausreichende Rücklagen angewiesen.

## Hohe Stromkosten nicht nur Folge der Energiewende



Foto: © Rainer Sturm | pixelio.de

Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist nur zum Teil für die steigenden Strompreise verantwortlich – der Netzausbau muss unabhängig davon ohnehin erfolgen.

Die Strompreise entstehen in einem komplexen Zusammenwirken aus verschiedenen Faktoren. Dabei sind die Kosten der Energiewende keineswegs alleine für den Anstieg der Preise verantwortlich. Vielmehr spielen die gestiegenen Kosten an den Brennstoffmärkten und die Ausnahmen für die Industrie eine entscheidende Rolle für die steigenden Stromkosten. Dies ist das Ergebnis zweier Analysen des Öko-Instituts. „Die Analyse zeigt klar, dass Energiewende und Klimapolitik nur für etwas mehr als die Hälfte des Strompreisanstiegs seit 2003 verantwortlich sind“, erläutert Hauke Hermann, Wissenschaftler und Energieexperte am Öko-Institut. Die Kostensteigerung wird zu etwa 45 Prozent durch die massiv gestiegenen Kosten für Brennstoffpreise auf den globalen Märkten sowie durch Umverteilungseffekte angetrieben, die entstehen, weil energieintensive Industrie und große Stromverbraucher keine beziehungsweise deutlich geringere Abgaben für die EEG-Umlage zahlen müssen.

## Tagespflegestelle für Kinder ist ein Gewerbe

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass die Mieterin einer Eigentumswohnung in dieser keine Tagespflegestelle betreiben darf. Dem Urteil war ein Beschluss der Eigentümerversammlung vorausgegangen, der nicht angefochten worden und daher verbindlich war. Danach war die Ausübung eines Gewerbes von der Zustimmung des Verwalters oder einer Dreiviertelmehrheit der Eigentümer abhängig. Der BGH sieht die entgeltliche Tagespflegestelle als Ausübung eines Gewerbes an und nicht als zum Wohnen gehörende Nachbarschaftshilfe. Eine teilgewerbliche Nutzung der Wohnung wird vom Wohnzweck nicht mehr getragen. Den Eigentümern der Wohnung bleibt es aber unbenommen, sich um die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zum Betrieb einer Kindertagespflegestelle zu bemühen, was bisher noch nicht geschehen war.

## Saubere Fassade ganz von selbst



Foto: © Nicolai Steinkamp | Pixelio.de

Fassadenfarben schützen das Mauerwerk gegen Feuchtigkeit und sind dekorativ. Allerdings verschmutzen sie mit der Zeit durch Ablagerungen und Bewuchs. Selbstreinigende Beschichtungen sollen die Fassaden sauber halten. Ein Forschungsprojekt des Fraunhofer IPA hat diese Beschichtungen jetzt untersucht. Bisherige Fassadenfarben sind gegen Ablagerungen und den Bewuchs durch Pilze, Algen und Flechten nur unzureichend geschützt. Das Fraunhofer IPA hat Beschichtungen geprüft, die sich den Effekt der fotokatalytischen Selbstreinigung zunutzen machen. Sie enthalten Bestandteile, die bei Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeit organisches Material auf der Oberfläche zersetzen. Kleiner Nachteil: Die Beschichtung verliert langfristig an Substanz, was sich als „kreibende“ Schicht auf der Oberfläche zeigt, die sich aber leicht entfernen lässt.

## Schadensfälle im Haushalt

Jeder zweite Deutsche hat schon einmal einen Schaden im Haushalt erlitten. Das häufigste Ärgernis ist der durch Rohrbrüche oder ausgelaufene Waschmaschinen verursachte Wasserschaden, jeder Dritte war davon betroffen. Schimmelbefall war mit 13 Prozent Anlass zum Unmut, defekte Heizungen mit zwölf Prozent. Ebenfalls zwölf Prozent der Befragten erlebten Unwetterschäden und sieben Prozent Risse in Wänden oder Decken. Die große Mehrheit von 70 Prozent schützt sich laut Befragung von Immobilienscout24 vor unvorhergesehenen Kosten mit einer Hausrats- oder Wohngebäudeversicherung.



Foto: © S.Media | Pixelio.de

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel  
Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de  
© Grabener Verlag GmbH, Kiel 2012

**Redaktion/Foto:** Henning J. Grabener vi. S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** IVD Deutschland, DG HYP AG, Statistisches Bundesamt, Zentraler Immobilien Ausschuss, Dr. Klein & Co. AG, BulwienGesa, BFW Bundesverband e. V., Öko-Institut, BGH, Fraunhofer IPA, ImmoScout24.de, Agrolab Group, ista GmbH, Bethge und Partner, Haus & Grund, Greenimmo.de, PlanetHome, IVD-Marktforschungsinstitut, Test.de, MONREPOS, Fachhochschule Nordhausen  
**Druck:** hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel  
**Layout/Grafik/Satz:** Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH

**Abschlussredaktion:** Bettina Liebler

**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.



## Legionellen im Trinkwasser

Seit knapp einem Jahr gilt die novellierte Trinkwasserverordnung. Deren Ziel ist unter anderem der Schutz der Bundesbürger vor den Gefahren der Legionellose, einer durch Wasser übertragbaren Infektionskrankheit. Wie wichtig die darin vorgeschriebenen jährlichen Trinkwasseruntersuchungen sind, belegen die Ergebnisse der Agrolab Group. Die Auswertung von 40.000 Proben im Bundesgebiet ergab, dass jede sechste (16 Prozent) Trinkwasseranlage in deutschen Gebäuden eine zu hohe Legionellenkonzentration aufweist. Insgesamt wurden die Bakterien in mehr als jeder dritten (36 Prozent) Anlage nachgewiesen. Die Legionellose gehört in Deutschland zu den häufigsten durch Wasser übertragenen Krankheiten. Die Erreger lauern in Schulen, Krankenhäusern, Schwimmbädern und Altenheimen, aber auch – was vielen nicht bewusst ist – unter der heimischen Dusche.

## Trittschalldämmung in der Eigentumswohnung

Die Mieter einer Eigentumswohnung in einem 1966 errichteten Gebäude ersetzen den langjährig vorhandenen Teppichboden im Wohnzimmer durch Laminat und im Flur durch Fliesen. Die Eigentümer der darunterliegenden Wohnung klagen seitdem über unzumutbare Lärmbelästigungen durch Tritt- und Luftschall und verlangen von den Eigentümern der darüberliegenden Wohnung verbesserten Trittschallschutz. Ohne Erfolg, denn der zu gewährende Schallschutz richtet sich laut einem BGH-Urteil grundsätzlich nach den im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Schutzwerten, in diesem Fall der DIN 4109, Stand 1962.

## Schornsteinfegergebühren



Foto: © Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks / Zentralinnungsverband (ZIV)

Ende des Jahres 2012 fällt das Monopol der Schornsteinfeger. Dann können Immobilieneigentümer einige Arbeiten, die bisher vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger erledigt werden mussten, an andere zugelassene Unternehmen vergeben. Die Bezirksschornsteinfeger behalten weiterhin hoheitliche Aufgaben wie beispielsweise die Feuerstättenschau und die Führung der Kehrbücher. Die Aufhebung des Monopols konnte erfolgen, weil sich durch die Einführung moderner Heizsysteme andere Rahmenbedingungen ergeben haben. Das Bundeswirtschaftsministerium erwägt die Schornsteinfegergebühren zu erhöhen. Darauf macht der Hauseigentümerversand Haus & Grund Deutschland aufmerksam. Betroffen wären die Eigentümer von insgesamt rund 15 Millionen Heizungsanlagen.

## Kündigung wegen Zahlungsverzug

Der Bundesgerichtshof hat sich in einer Entscheidung (BGH, 10.10.2012, Az.: VIII ZR 107/12) mit der Frage befasst, wann ein Zahlungsrückstand eine ordentliche Kündigung rechtfertigt und ob eine Vorschrift für die fristlose Kündigung anzuwenden ist. Nach dem Gesetz kann der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand ist. Der Fall: Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis, weil der Mieter die Heizkostenvorauszahlungen für mehrere Monate nicht geleistet hatte. Während des Gerichtsverfahrens über mehrere Jahre und Instanzen kündigte die Vermieterin dann erneut, weil die Miete für den laufenden Monat, die monatlich im Voraus fällig war, nicht entrichtet worden war. Der BGH entschied, dass eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters erfolgen darf, ohne dass Mietrückstände für zwei aufeinanderfolgende Monate erreicht sein müssen. Zur Begründung führt der BGH an, dass die ordentliche Kündigung dem Vermieter die Lösung des Vertrages unter Beachtung der gesetzlichen oder der vereinbarten Kündigungsfrist erlaubt. Die für die fristlose Kündigung festgesetzten Grenzen müssen daher nicht auf die ordentliche Kündigung übertragen werden.

## Brauchen wir grüne Mietverträge?



Foto: © Steier-Seite / Flickr.com

Bisher gibt es keine vertraglichen Möglichkeiten, mit denen Mieter und Vermieter ihre Vorstellungen von nachhaltigen Wohnkonzepten vereinbaren können.

In den vergangenen fünf Jahren hat das Thema Nachhaltigkeit erheblich dazu beigetragen, innovative Prozesse innerhalb der Immobilienwirtschaft anzustoßen. Von der technischen Optimierung von Gebäuden über die Betrachtung der Lebenszykluskosten einer Immobilie bis zur Relevanz von Green Building Labels bei der Kreditvergabe – kein Baustein blieb unberührt. Der nächste Schritt ist die Einbeziehung weiterer Beteiligten, die ihren Anteil am nachhaltigen Betrieb einer Immobilie haben. Die logische Konsequenz ist deshalb die mietvertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Einhaltung bestimmter „grüner“ Standards beim Betrieb beziehungsweise Gebrauch von Immobilien. Der „grüne“ Mietvertrag könnte der Schlüssel für die Immobilienwirtschaft werden, ihr Engagement in Sachen Nachhaltigkeit auf die Mieter zu übertragen und partnerschaftlich an zukunftsfähigen Gebäuden zu arbeiten.

## Nebenkostenpauschale nicht kostendeckend

Hat der Vermieter von Gewerbeflächen die Nebenkostenvorauszahlungen zu niedrig bemessen, stellt dies keine Pflichtverletzung des Vermieters dar, urteilte das OLG Düsseldorf. Eine Pflichtverletzung wäre nur dann anzunehmen, wenn besondere Umstände gegeben sind, etwa wenn der Vermieter dem Mieter die Angemessenheit der Nebenkosten zugesichert hat, um ihn über den Umfang der tatsächlichen Belastung zu täuschen und zum Vertragsabschluss zu veranlassen. Die Entscheidung geht konform mit der Rechtsprechung des BGH. Danach ist es grundsätzlich Sache des Mieters, beim Vermieter vor Vertragsabschluss nachzufragen, ob die Vorauszahlungen kostendeckend sind (OLG Düsseldorf, 08.032012, I-24 U 162/11, MDR 2012, 834).

## Bodenständige Ausstattungswünsche in Deutschland

Keller statt Sauna, lautet die Kurzformel, auf die man die wichtigsten Ausstattungswünsche der Deutschen bringen könnte. Münchnern ist ein Keller wichtiger als Hamburgern, Düsseldorfern wünschen sich eher ein Gäste-WC als Berliner, eine Sauna ist in Hamburg mehr gefragt als in Düsseldorf. Unabhängig von diesen regionalen Unterschieden sind sich die Deutschen bei der Ausstattung ihrer Wunschimmobilie ziemlich einig, hat PlanetHome herausgefunden. Deutschlandweit halten 23 Prozent einen Keller für unverzichtbar und noch einmal 30 Prozent für sehr wichtig. Das Gäste-WC nimmt den zweiten Platz bei den Lieblingswünschen ein. Die Ausrichtung des Objektes zur Sonne ist dem Ergebnis der Studie zufolge erst das dritt wichtigste Ausstattungsmerkmal. Eine Sauna halten lediglich drei Prozent für unverzichtbar.

## Wohnfläche je Einwohner steigt in Ballungszentren nicht mehr

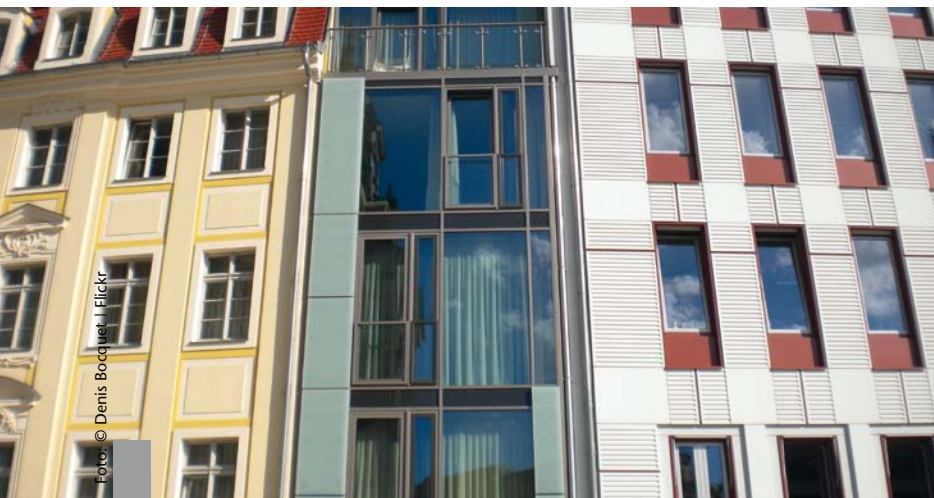


Foto: © Denis Bocquet | Flickr

Wo das Wohnen teuer und das Angebot knapp ist – wie in München – begnügen sich Mieter und Eigentümer mit weniger Wohnfläche als anderenorts.

Die durchschnittliche Wohnfläche, die jedem Einwohner in Deutschland zur Verfügung steht, ist seit Jahren gestiegen: von 36,7 Quadratmetern im Jahr 1995 auf 42,8 Quadratmeter 2010. Die geringste Wohnfläche pro Einwohner verzeichnete 2010 Hamburg mit 36,2 Quadratmetern je Einwohner. Entgegen dem Trend ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in München seit 1997 rückläufig. Sie ging um 2,1 Prozent von 38,4 auf 37,6 Quadratmeter zurück. Verantwortlich für die deutschlandweit steigenden Zahlen ist ein deutlicher Anstieg der Einpersonenhaushalte, aber auch der Wunsch nach mehr Platz. Die Entwicklung in München ist auf die kontinuierlich steigenden Bevölkerungszahlen und ein unzureichendes Neubauvolumen in den vergangenen Jahre zurückzuführen. Außerdem dämpfen das hohe Preisniveau und ein karges Angebot den Flächenbedarf deutlich.

## Sparlampen als Alternative zu Glühlampen

Bei einem Test von energiesparenden Lampen in Kerzenform fanden sich gute Alternativen zu Glühlampen, aber auch teure, die nichts taugen, und billige, die auf Dauer zu teuer sind. Im Test waren 20 energiesparende Lampen in Kerzenform mit E14-Sockel, darunter acht Kompaktleuchtstoff-, vier Halogen-glüh- und acht LED-Lampen. Seit dem 1. September gilt das Verkaufsverbot nicht mehr nur für Glühlampen mit hohen Wattzahlen, sondern auch für 25 und 40 Watt. Die besten Ergebnisse gab es bei den LED-Lampen. Strahlender Testsieger ist eine Lampe von Osram für 18 Euro. Fünf weitere LED-Lampen waren ebenfalls „gut“. Eine war „ausreichend“, weil sie sich bei hohen Temperaturen mitunter selbst abschaltete, eine andere „mangelhaft“, weil sie weniger hell leuchtete als versprochen und obendrein flimmerte. Insgesamt konnte die Technik die Tester überzeugen und auch preislich rechnen sich die LED-Lampen durch ihre lange Lebensdauer. Alle Ergebnisse unter: [www.test.de/lampen](http://www.test.de/lampen).

## Einwohnerzahl Deutschlands erstmals seit 2002 gestiegen

Zum Jahresende 2011 stieg nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes die Einwohnerzahl Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr um 92.000 Personen oder 0,1 Prozent auf mehr als 81,8 Millionen. Dies ist die erste, wenn auch nur leichte Zunahme der Bevölkerung in Deutschland seit 2002. Hauptursache war die deutlich gestiegene Zuwanderung im Jahr 2011: Es gab 958.000 Zuzüge und 679.000 Fortzüge. Dagegen sank die Zahl der Geburten: 663.000 Kinder wurden geboren – 15.000 oder 2,2 Prozent weniger als im Vorjahr. Die Zahl der Sterbefälle nahm um 6.000 auf 852.000 ab. Somit verstarben im Jahr 2011 rund 190.000 Menschen mehr als geboren wurden. 2010 hatte das Geburtendefizit noch 181.000 betragen.

## Von den Anfängen des Wohnens

Am etwa 30.000 Jahre alten Fundplatz Breitenbach in Sachsen-Anhalt wurden die bislang ältesten Siedlungsstrukturen modernmenschlicher Gesellschaften in Europa entdeckt. Das Archäologische Forschungszentrum für menschliche Verhaltens-evolution MONREPOS erforscht dort mit modernen geostatistischen Analyseverfahren das menschliche Verhalten und will wissen, wie sich Denken, Kommunikation und Mobilität seit der Alt- und Mittelsteinzeit entwickelt haben. Die Ausgrabungen gehen der Frage nach, wie Menschen sich vor 8.000 bis 30.000 Jahren in ihrer Umwelt einrichteten und damit den Grundstein für die Entstehung unserer heutigen Lebensweise legten. Die Architektur von Behausungen spielt dabei ebenso eine Rolle wie die Logistik der Nahrungsversorgung, frühe Hausordnungen oder die geschlechtsspezifische Einteilung des Wohnraums.

## Villach: erste Stadt mit Energieausweis



Foto: © Johann Jaritz | Wikipedia.de

Villach in Österreich ist die erste Stadt unseres Nachbarlandes, die sich einen Energieausweis erstellen ließ, um umweltfreundlich und dezentral eine ökologische Energiewende umzusetzen. Federführend begleitet haben dieses Projekt Thüringer Wissenschaftler der Fachhochschule Nordhausen. Die Wissenschaftler untersuchen dabei den bestehenden Energiebedarf, Einsparpotenziale sowie neue Energiegewinnungsformen im Stadtgebiet Villachs. Die Methoden basieren auf der Studie „E3 – Erneuerbare Energien für Städte“, einem vom Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) geförderten Projekt.