

In dieser Ausgabe:

MIETWOHNUNGSMARKT

- Wohnnebenkosten als Preistreiber

TRINKWASSERQUALITÄT

- Neue Pflichten durch die Hintertür

DÄMMPFLICHT

- Späte Entwarnung

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

- KfW-Förderung geht deutlich zurück

Auf ein Wort

Was du nicht willst, dass man dir tu' ...

Energiekommissar Oettinger hat im Juni 2011 den Entwurf der Energieeffizienzrichtlinie der Europäischen Kommission veröffentlicht. Der Entwurf sieht vor, dass jährlich drei Prozent der Gesamtfläche öffentlicher Gebäude energetisch modernisiert werden müssen. Nun hat der Bundesrat eine kritische Stellungnahme zu diesem Ansinnen vorgelegt. Die Länder greifen zu Argumenten, die uns irgendwie bekannt vorkommen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen erfordern nach Ansicht der Länder Milliardeninvestitionen, ohne dass erkennbar sei, wie diese finanziert werden sollen. Bei neuen Vorgaben zu Energieeinsparungen müssten in erster Linie das Gebot der Wirtschaftlichkeit und die Kosteneffizienz der geforderten Maßnahmen berücksichtigt werden. Die geforderten Investitionen dürften nicht zu unverhältnismäßigen Kostenbelastungen führen. Eine Pflicht zur (neuerlichen) Sanierung führe zu ökonomisch und ökologisch fragwürdigen Zwangssanierungen. Die Verpflichtung der Mitgliedsstaaten, ab 2014 jährlich drei Prozent öffentlicher Gebäudeflächen zu modernisieren, sei nicht erfüllbar.

Nicht wenige Länder, die sich hier über die energetische Knebelung des öffentlichen Gebäudesektors beklagen, kennen keine Verwandten bei der Formulierung möglichst harter Klimaschutzvorschriften für den privaten Gebäudebestand. Immerhin, das nehmen wir mit Befriedigung zur Kenntnis, schreiben die Lobbyisten der öffentlichen Hand ihre Argumente vollständig bei den privaten Hauseigentümern ab. Uns fällt noch die goldene Regel ein, die vielleicht nicht nur im Privaten, sondern auch in der Politik weiterhilft: Was du nicht willst, dass man dir tu'... Den Reim kennt auch der Bundesrat.

Andreas Stücke

Rundfunkfinanzierung: Neue Abgabe, neue Einzugsmethoden

Vor knapp einem Jahr haben sich die Ministerpräsidenten der Länder auf eine neue Finanzierung des öffentlich-rechtlichen Rundfunks geeinigt. Die Rundfunkgebühren für Fernsehen, Radio, internetfähige Computer und Mobiltelefone sollen ab 2013 durch eine allgemeine Haushaltsabgabe ersetzt werden. Erklärtes Ziel der Reform ist der Abbau von Bürokratie. Tatsächlich werden Vermieter und Verwalter von Wohnungseigentum zu unfreiwilligen Helfern beim neuen Rundfunkbeitrag.

Der fünfzehnte Rundfunkänderungsstaatsvertrag sorgt nicht nur für eine neuartige Haushalts- bzw. Betriebsstättenabgabe, sondern verpflichtet Eigentümer vermieteter Wohnungen und gewerblich genutzter Immobilien sowie Wohnungseigentumsverwalter auch zur Auskunft über den Mieter bzw. Wohnungseigentümer. Im privaten Bereich soll künftig für jede Wohnung, unabhängig davon, wie viele Rundfunkempfangsgeräte dort vorhanden sind, ein Beitrag fällig sein. Die Höhe der im Dreimonatsrhythmus zu begleichenden Beiträge

soll sich für Privathaushalte an der bisher für einen Fernseher und ein Radio erhobenen Monatsgebühr von knapp 18 Euro orientieren. Beitragsschuldner wird in Zukunft der Inhaber einer Wohnung sein. Dies ist nicht der Wohnungseigentümer, sondern „jede volljährige Person, die die Wohnung selbst bewohnt“. Um die Beitragspflichtigen künftig lückenlos erfassen zu können, werden die Einwohnermeldeämter verpflichtet, an einem bestimmten Stichtag die Meldedaten der gesamten erwachsenen Bevölkerung an die Landesrundfunkanstalten zu übermitteln. So sollen „Schwarzseher“ aufgespürt werden.

Hinzu kommt eine neuartige Auskunftspflicht für Vermieter: In den Fällen, in denen die Landesrundfunkanstalten oder die von diesen beauftragte Gebühreneinzugszentrale (GEZ) den „Inhaber einer Wohnung“ nicht ausfindig machen können, soll der Wohnungseigentümer angeben, wer die Bewohner seiner Wohnung sind. Dieselbe Verpflichtung gilt für Verwalter von Wohnungseigentum. Die Erstattung der dadurch entstehenden Kosten ist nicht vorgesehen. Die Auskunftspflicht kann auch zwangsweise durchgesetzt werden.



Foto: iPixel van Meels, pixelio.de

Schwarzseher sollen lückenlos aufgespürt werden



Kurz notiert

Preise für Wohneigentum gestiegen

Der Durchschnittspreis einer Eigentumswohnung ist 2010 im Vergleich zu 2009 um 4,2 Prozent gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Einfamilienhaus lag um 1,7 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Fasst man die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser (Neubau und Bestand) zusammen, war 2010 eine durchschnittliche Preissteigerung von 2,7 Prozent feststellbar, nach 1,5 Prozent im Vorjahr. Das zeigt die im Auftrag des ifs Städtebauinstituts durchgeführte aktuelle Studie, die alle in Deutschland getätigten Verkäufe von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern auswertet.

0,5 Prozent mehr Wohnungen im Jahr 2010 fertiggestellt

Im Jahr 2010 wurden in Deutschland knapp 160.000 Wohnungen fertiggestellt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren das 845 Wohnungen oder 0,5 Prozent mehr als im Vorjahr. In neu errichteten Wohngebäuden wurden 2010 insgesamt rund 140.000 Wohnungen fertiggestellt (+2,6 Prozent gegenüber dem Jahr 2009). Dabei nahmen die Fertigstellungen von Wohnungen in Einfamilienhäusern um 2,7 Prozent, die von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 3,0 Prozent zu. In Zweifamilienhäusern hingegen gab es einen Rückgang um 2,8 Prozent.

Mehrfamilienhäuser in Deutschland benötigen immer weniger Energie

Seit 2005 sank der Heizenergieverbrauch von Mehrfamilienhäusern um rund 11 Prozent. Von 2009 auf 2010 betrug der Rückgang 2,3 Prozent. Dies geht aus dem ista-IWH-Energieeffizienz-Index für das Jahr 2010 hervor. Damit liegt der Energieverbrauch im Bundesdurchschnitt derzeit bei 131,1 Kilowattstunden je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Die Auswertung ergab auch, dass nach wie vor große Unterschiede zwischen Ost und West existieren, sich die Energiekennwerte aber langsam angleichen.

Mietwohnungsmarkt Deutschland: Wohnnebenkosten als Preistreiber

Die Mieten steigen im bundesweiten Durchschnitt zwar weiterhin. Die Situation in den regionalen Teilmärkten ist dabei jedoch sehr unterschiedlich. Das ergibt das Mietpreisranking des Beratungsinstituts empirica für das zweite Quartal 2011.

München und Frankfurt am Main belegen seit über sieben Jahren die ersten beiden Plätze. Der Spitzenreiter München kommt im zweiten Quartal dieses Jahres auf einen Quadratmeterpreis von 12,78 Euro und damit auf rund einen Euro mehr als das zweitplatzierte Frankfurt. Verglichen mit den jeweiligen Werten des Vorjahres betrug die deutschlandweit durchschnittliche Steigerung im zweiten Quartal 2011 2,3 Prozent, nach 3,1 Prozent im Vorquartal.

Deutliche Unterschiede bestehen bei den Preisentwicklungen in kreisfreien Städten und Landkreisen. Während in den kreisfreien Städten die Mieten gegenüber dem Vorjahr um 3,5 Prozent stiegen, legten die Mieten in Landkreisen nur um 1,4 Prozent zu. Der Marktbericht legt auch offen, dass es bereits heute Teilmärkte gibt, die von erheblichen Preisrückgängen gekennzeichnet sind: In den letzten zwölf Monaten sanken die Mieten in Gelsenkir-

chen um 4,4 Prozent, in Solingen sogar um 6,5 Prozent, in Hof um 7,4 Prozent. In Hof sind nach diesem Rückgang nur noch rund 4,50 Euro pro Quadratmeter zu erzielen.

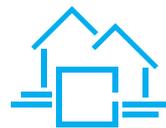
Langfristige Trends und Wohnnebenkosten

Die Kosten für das Wohnen insgesamt sind in den vergangenen 15 Jahren in Deutschland spürbar gestiegen. Verantwortlich dafür waren vor allem die Energiepreise, die deutlich stärker gestiegen sind als die Wohnungskaltmieten. Die durchschnittliche Kaltmiete einer Bestandswohnung mit einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern stieg zwischen 1995 und 2010 um knapp 12 Prozent. Die Kaltmieten bei Erstbezug von Neubauten sanken sogar geringfügig. Hingegen sorgten insbesondere starke Energiepreissetigerungen und höhere Mehrwert- und Ökosteuern bei Gas (+85 Prozent), leichtem Heizöl (+192 Prozent) sowie Strom (+50 Prozent) in den vergangenen 15 Jahren für spürbar höhere Wohnnebenkosten. Auch die Preise für Wasser und Abwasser (+34 Prozent) sowie die Müllentsorgung (+47 Prozent) sind stark gestiegen. Die Verbraucherpreise insgesamt legten um 21 Prozent zu.

Einkommens- und Preisentwicklung in Deutschland 1995 – 2010

Verbraucherpreise	21,1 %
Einkommen, brutto	16,5 %
Einkommen, netto verfügbar	33,1 %
Kaltmieten	
Wohnung im Erstbezug, 70 qm	-0,2 %
Wohnung im Bestand, 70 qm	11,7 %
Energie- und Nebenkosten	
Gas	84,9 %
Heizöl	191,6 %
Strom	52,5 %
Wasser	34,0 %
Abwasser	33,8 %
Müll	47,5 %

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bulwien Gesa, eigene Berechnungen



Bessere Trinkwasserqualität: Neue Pflichten durch die Hintertür

Am 1. November 2011 trat die novelierte Trinkwasserverordnung in Kraft. In ihr werden vermietende Gebäudeeigentümer erstmalig verpflichtet, ihre zentralen Warmwasserbereitungsanlagen den Gesundheitsämtern anzuzeigen und sie jährlich auf einen erhöhten Befall von Legionellen überprüfen zu lassen.

Legionellen können eine schwere, teilweise auch tödlich verlaufende Lungenentzündung hervorrufen. Die sogenannte Legionellose ist seit 2001 meldepflichtig. Im Jahr 2010 wurden 690 solcher Erkrankungen gemeldet. Experten gehen aber von einer hohen Dunkelziffer aus. Sie vermuten, dass deutschlandweit bis zu 21.000 Lungenentzündungen jährlich auf Legionellen zurückzuführen sind. Einschlägige Studien liegen aber bislang nicht vor.

Gebäudeeigentümer müssen sich nun zunächst intensiv mit der neuen Verordnung auseinandersetzen. Wer die neuen Pflichten nicht befolgt, dem droht ein Bußgeld von bis zu 25.000 Euro. Um herauszufinden, ob man als Eigentümer von der Verordnung betroffen ist, reicht es

aber nicht aus, den Verordnungstext zu studieren. Dort kann man zwar nachlesen, dass nur sogenannte Großanlagen zur Trinkwassererwärmung mit angeschlossenen Duschen oder anderen Einrichtungen, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt, anzeige- und prüfpflichtig sind. Zudem gelten die Pflichten nur, wenn Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird. Als privater Vermieter ist man an dieser Stelle nun geneigt, das Thema ad acta zu legen. Denn im Allgemeinen gilt die Vermietung von Wohnraum durch private Eigentümer weder als öffentliche noch als gewerbliche Tätigkeit. Steuerrechtlich gilt die private Vermietung beispielsweise erst dann als gewerbliche Tätigkeit, wenn vom Vermieter Zusatzleistungen erbracht werden, die nicht schon üblicherweise mit der Wohnungsvermietung verbunden sind.

Beim Trinkwasser gelten seit der Novelle jedoch andere Regeln. Diese werden aber erst ersichtlich, wenn man die Begründung des Verordnungsentwurfes studiert. Dort – und nur dort – wird als Beispiel einer gewerblichen Tätigkeit die Ver-

mietung explizit genannt. Vermieter müssen sich also nun informieren, was eine „Großanlage zur Trinkwassererwärmung“ sein soll. Hier hilft ein Blick in die allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Dort werden Großanlagen als Anlagen mit Trinkwassererwärmern mit mehr als 400 Liter Inhalt definiert. Wer sich mit der Materie auskennt, der weiß, dass man solche Anlagen eigentlich in allen Mehrfamilienhäusern mit fünf oder mehr Wohneinheiten und einer zentralen Warmwasserbereitungsanlage findet. Grob geschätzt sind also mehr als zwei Millionen Gebäude betroffen.

Die Kosten für eine Prüfung des Trinkwassers auf Legionellen belaufen sich auf ca. 20 bis 25 Euro pro Probe. Je nach Größe des Gebäudes müssen drei oder mehr Proben entnommen werden. Diese Prüfkosten sind im Rahmen der Betriebskostenabrechnung von den Mietern zu tragen.

Doch nicht nur die Eigentümer stehen vor neuen Aufgaben. Auch die Gesundheitsämter werden sich Gedanken machen müssen, wie sie die Flut von Prüfungsdaten bewältigen wollen. Der Verordnungsgeber hat sich diese Gedanken nicht gemacht: Er geht in der Verordnungsbegründung davon aus, dass mit der Novellierung der Trinkwasserverordnung „für die Vollzugsbehörden in der Summe mit Erleichterungen zu rechnen ist“.

Dämmpflicht: Späte Entwarnung

In diesem Jahr sorgt eine Regelung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 für Verwirrung unter vielen Hauseigentümern: § 10 Absatz 3 und 4. Danach sind Eigentümer verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2011 begehbbare, bisher ungedämmte obere Geschossdecken zu dämmen. Alternativ kann das Dach entsprechend gedämmt werden.

In der Verordnung sind drei Ausnahmen von dieser Dämmpflicht beschrieben:

1. Für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern besteht die Dämmpflicht nicht, wenn sie ihre Häuser am 1. Februar 2002 selbst bewohnt haben.
2. Wenn die oberste Geschossdecke oder das Dach bereits geringfügig gedämmt ist, muss nichts weiter unternommen werden.
3. Die Dämmpflicht gilt nicht, wenn die erforderlichen Aufwendungen nicht

durch die Energieeinsparung innerhalb einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden können.

Insbesondere die Ausnahmen 2 und 3 lassen Raum für Interpretationen und sorgen für Unsicherheit. Wann gilt eine Geschossdecke/ein Dach als bereits gedämmt? In welcher konkreten Zeitspanne müssen die Aufwendungen erwirtschaftet werden können? Einen Quadratmeter Geschossdecke zu dämmen, kostet etwa 80 Euro. Für einen Quadratmeter Dachschräge ist mit 120 bis 160 Euro zu rechnen.

Knapp zwei Jahre nach Inkrafttreten der EnEV und ein halbes Jahr vor Ablauf der Nachrüstpflicht veröffentlichte das Deutsche Institut für Bautechnik Interpretationen einzelner Regelungen der EnEV 2009 durch die Fachkommission „Bautechnik“ der Bauministerkonferenz. Zu § 10 Absatz 3 und 4 schreibt die Kommission:

„Es besteht keine Pflicht zur nachträg-

lichen Dämmung (...), wenn die oberste Geschossdecke oder das Dach bereits über eine durchgehende, allenfalls durch Balken oder Sparren unterbrochene Schicht eines Dämmstoffes verfügt. Die oberste Geschossdecke gilt auch als gedämmt, wenn sie dem Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2003-07 entspricht; davon kann (...) bei massiven Deckenkonstruktionen, die seit 1969 errichtet wurden, und bei Holzbalkendecken aller Baualtersklassen ausgegangen werden.“

Nach Expertenschätzungen verfügen etwa 90 Prozent aller Altbauten über Holzbalkendecken. Zahlreichen Eigentümern, die ihre Gebäude nicht erst in letzter Minute nachrüsten wollten und ihre Holzbalkendecken dämmen ließen, fehlen nun die Mittel für Investitionen an anderer Stelle. In puncto Wirtschaftlichkeit von Dämmmaßnahmen hat die Fachkommission keine Erläuterungen veröffentlicht.



Kurz notiert

Anzahl der Gasversorger steigt

Gaskunden stehen im deutschlandweiten Durchschnitt 50 Gasversorger pro Postleitzahlengebiet zur Verfügung. 2009 konnten Kunden im Schnitt nur aus neun Anbietern wählen. Dies ergab eine Auswertung durch das Vergleichsportal check24.de. In 95 Prozent aller gasversorgten Gebiete stehen heute mehr als 30 Alternativenanbieter zur Verfügung, in 75 Prozent sind es mehr als 45 Versorger.

Bevölkerungsrückgang setzt sich fort

Die Bevölkerung Deutschlands ist im Jahr 2010 weiter zurückgegangen. Zum Stichtag 31. Dezember 2010 vermeldete das Statistische Bundesamt in Wiesbaden eine Einwohnerzahl von 81,75 Millionen Menschen. Im Jahr 2010 sank die Zahl der in Deutschland lebenden Personen um 181.000. Damit fiel der Bevölkerungsrückgang im Jahr 2010 schwächer aus als in den beiden letzten Jahren. Im Jahr 2008 hatte der Rückgang 215.000 und im Jahr 2009 210.000 Personen betragen.

Impressum



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber Haus & Grund Deutschland
Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.
Mohrenstraße 33
10117 Berlin

Kontakt Dr. Andreas Stücke
Generalsekretär
Telefon 030/20216-0
Telefax 030/20216-555
info@hausundgrund.de
www.hausundgrund.de

Redaktion Haus & Grund Deutschland

Gestaltung www.designbuero-ehmer.de

Anzeige

VORANKÜNDIGUNG

Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Haus & Grund Podiumsdiskussion
am **25. Januar 2012**
von 15.00 bis 17.00 Uhr in Berlin

Veranstaltungsort:
Deutsche Bank –Atrium–
Unter den Linden
(Eingang Charlottenstraße 37/38)
10117 Berlin

Informationen unter: www.hausundgrund.de

Ohne Alternative?
Die Energiewende der Bundesregierung und ihre Folgen

Dieses Thema erörtert die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Deutschland mit hochrangigen Teilnehmern aus Politik, Verwaltung und Verbänden im Rahmen einer Podiumsdiskussion am **25. Januar 2012** in Berlin.

Energetische Modernisierung von Wohngebäuden: KfW-Förderung geht deutlich zurück

Die Geschäfts- und Förderzahlen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für das erste Halbjahr 2011 weisen einen starken Rückgang der ausgereichten Fördermittel im Programm 151 „Energieeffizient sanieren“ aus.

Das Fördervolumen ging auf 1,1 Milliarden Euro zurück, im gleichen Zeitraum 2010 hatte es noch 2,9 Milliarden Euro betragen. Dies ist ein Rückgang um mehr als 62 Prozent. Zum einen dürfte dies die Folge von Vorzieheffekten sein: Zum Ende des Jahres 2010 wurden die Förderbedingungen verschärft; eine Vielzahl von Eigentümern wird daher für das Jahr 2011 geplante Maßnahmen noch zu den Konditionen des Jahres 2010 beantragt haben. Dies führt zu einem geringeren Eingang an Förderanträgen in der unmittelbaren Folgezeit zu Beginn 2011.

Darüber hinaus gibt es weitere Indizien, die ein geringeres Antragsvolumen erklären können. In jüngster Zeit verkürzte die KfW die Intervalle zwischen zwei Zinsänderungen auf zwei bis drei Wochen. Für private Kleineigentümer – die in dieser Eigenschaft nicht professionell am Kapitalmarkt teilnehmen – führt dies zum Mehraufwand, da die Finanzierung von Modernisierungsprojekten im gleichen Rhythmus neu kalkuliert werden muss. Darüber hinaus können andere Quellen der Verunsicherung dieser Eigentümergruppe ausgemacht werden: Anzuführen ist zum einen die zeitweise Aussetzung der Vergabe von Fördermitteln

für Einzelmaßnahmen der energetischen Sanierung. Sie wurde kurzfristig mit Rundschreiben vom 16.08.2010 mit Wirkung für den 31.08.2010 bekannt gegeben, obwohl die mögliche Förderung von Einzelmaßnahmen gerade dem Investitionsschema von Privateigentümern entspricht. Zum anderen sorgte die Aussetzung der DIN V 18599 als Grundlage für die energetische Bewertung von Gebäuden bei den Marktteilnehmern für Unsicherheit. Schließlich bemisst sich



darin auch die Höhe der KfW-Förderung. Der wichtigste Grund aber, der zum Attentismus nicht nur beim Abruf der KfW-Förderung, sondern bei Modernisierungsvorhaben insgesamt geführt haben dürfte, war die langwierige Diskussion über eine mögliche steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierungen.