

# IMAS

Immobilien Management &  
Service GmbH

Beirats-Newsletter Nr. 1/2016

# Beirats-Newsletter Nr. 1 / 2016

## WICHTIGE INFORMATIONEN FÜR VERWALTUNGSBEIRÄTE

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

wie heißt es so schön: Eigentum verpflichtet! Wir möchten Ihre Arbeit als Verwaltungsbeirat und Ihr Engagement als Eigentümer mit diesem Newsletter unterstützen und Ihnen regelmäßig Informationen und Nachrichten aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie aktuelle Urteile aus der WEG- und Mietrechtsprechung – verständlich aufbereitet – zukommen lassen.

Der Newsletter erscheint alle drei Monate. In jeder Ausgabe finden Sie einen „bunten Strauß“ mit Nachrichten aus der Immobilienwirtschaft und aktuellen Urteilen der Rechtsprechung kompakt und verständlich zusammengefasst.

Unser zusätzlicher Service steht Ihnen kostenfrei zur Verfügung. Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre!

## IMAS IMMOBILIEN

Management & Service GmbH

### Inhalt

- 1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht**
- 2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe**
- 3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten**
- 4. Mieten, Kaufen, Wohnen: Aktuelle Entwicklungen**

## **1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht**

### ***Pflichtverletzungen des Mieters können die Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen***

Ist ein Mieter nachweislich für Schimmelbefall in seiner Wohnung verantwortlich, leugnet er dies aber nachdrücklich, kann dies ein Grund für die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses darstellen. Dies urteilte jüngst der BGH.

#### **Der Fall**

Der Mieter zeigte der Hausverwaltung im Jahr 2010 Schimmelschäden in seiner Wohnung an. Diese führte er auch bauliche Ursachen zurück und minderte die Miete. Der Vermieter hingegen meinte, die Schäden sind auf unzureichendes Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters zurückzuführen und forderte die Zahlung der rückständigen Miete.

#### **Urteile der Vorinstanzen**

Das Amtsgericht urteilte: der Mieter muss Schadensersatz zahlen. Die Schuld für die Schimmelschäden sah das Amtsgericht beim Mieter, der mit einem falschen Heiz- und Lüftungsverhalten das Raumklima massiv störte. Der Mieter zahlte den Schadensersatz nicht gab eine eidesstattliche Versicherung ab. Zugleich monierte er die gleichen Mängel erneut und machte eine weitere Mietminderung geltend. Der Vermieter kündigte daraufhin im Dezember 2013 das Mietverhältnis fristlos und begründete dies damit, dass der Mieter seiner Pflicht zur Zahlung des Schadensersatzes nicht nachgekommen ist und weiterhin seine Verantwortlichkeit für die Schimmelbildung leugnete. Der Vermieter verlangt daher die Räumung der Wohnung.

#### **Die Entscheidung**

Der BGH urteilte: Die vom Vermieter angeführten Gründe rechtfertigen eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Die Nichtzahlung des Schadensersatzes ist eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung, die eine ordentliche Kündigung begründen kann. Hinzu kommen das beharrliche Leugnen des Mieters für die Schimmelschäden verantwortlich zu sein und das fortgesetzte unzureichende Lüften und Heizen. Dies sind laut BGH-Urteil Pflichtverletzungen, die die Kündigung rechtfertigen. Der Vermieter hat demnach die berechtigte Sorge, dass der Mieter nicht gewillt ist, seinen vertraglichen Pflichten zur regelmäßigen Zahlung der Miete und Pflege der Wohnung nachzukommen.

### ***Verbrauchsabhängige Verteilung von Müllgebühren mit Mindest-Müllmenge***

Rechnet ein Vermieter die Betriebskosten für die Müllbeseitigung ganz oder teilweise am Maßstab des verursachten und erfassten Restmülls ab, ist es zulässig, pro Person und Jahr eine angemessene Mindest-Müllmenge in die Umlage einzubeziehen. Der Bundesgerichtshof entschied, dass der dem Vermieter nach § 556a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eröffnete Gestaltungsspielraum es zulässt, auch bei solchen Betriebskosten, die theoretisch zu 100 Prozent nach erfasstem Verbrauch bzw. erfasster Verursachung verteilt werden könnten, dennoch im gewissem Umfang verbrauchs- bzw. verursachungsunabhängig in die Kostenverteilung einzubeziehen.

### **Der Fall**

In dem vom BGH entschiedenen Fall rechnete der Vermieter gemäß Ankündigung aus November 2007 die kommunalen Müllgebühren zu 70 Prozent nach erfasstem Volumen und zu 30 Prozent nach Wohnfläche ab. Zur Erfassung des Volumens und Bedienung der für den Restmüll eingerichteten Abfallschleuse erhielt jede Wohnungseinheit einen Transponder oder Identchip. Auf diese Weise wurden in den beiden folgenden Betriebskostenabrechnungen für den Kläger und seine Ehefrau 95 Liter und 65 Liter Restmüll erfasst. Mit Schreiben aus Dezember 2009 teilte der Vermieter mit, dass die Abfallschleuse bisher noch nicht von allen Haushalten genutzt werde, die gemeindliche Abfallsatzung jedoch ein zu bezahlendes Mindestvorhaltevolumen vorsehe von 10 Litern pro Person pro Woche. Daher werde der bisherige Verteilerschlüssel beibehalten.

### **Die Entscheidung**

Während das Berufungsgericht die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2010 und 2011 noch für gesetzeswidrig hielt, da darin fiktive Verbräuche in Gestalt einer Mindest-Schüttmenge angesetzt worden seien, war der BGH gegenteiliger Auffassung. Der Vermieter habe den ihm eingeräumten Spielraum bei der Gestaltung gerechter Verteilerschlüssel für Betriebskosten nicht überschritten. Es sei zudem nicht zu beanstanden, dass der Vermieter den Abrechnungsmaßstab binnen kürzerer Zeit nochmals änderte, nachdem sich der zuvor gewählte Maßstab als korrekturbedürftig erwiesen habe. Der BGH vermag Ermessensfehler nicht zu erkennen.

### **Fazit für den Beirat**

Nach § 16 Abs. 3 WEG ist es Wohnungseigentümern erlaubt, durch einfachen Mehrheitsbeschluss den Kostenverteilungsschlüssel für die Betriebskosten der Müllbeseitigung abzuändern und die Kosten nach Verbrauch oder Verursachung oder einem anderen Maßstab zu verteilen, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Wohnungseigentumsrechtlich ist noch nicht hinreichend geklärt, mit welcher Mehrheit der Einbau der erforderlichen Müllmengenerfassungsgeräte beschlossen werden darf. Rechtspolitisch wünschenswert ist es, wenn ein einfacher Mehrheitsbeschluss genügt, um insoweit auch den Gleichlauf mit der Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 3 WEG herzustellen. Im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung ist zu prüfen, ob und inwieweit Praktikabilitätsabwägungen, die eine Anlehnung an die Personenzahl pro Haushalt mit sich bringt, den Mehrheitsbeschluss letztlich zu Fall bringen können. Überträgt man dies auf das Wohnungseigentum, dürfte der Verwalter zuständig sein, die entsprechende Personenzahl festzuhalten.

### ***Fehlt Beschlusskompetenz für Berufungsfortsetzung im Anfechtungsprozess?***

Nach dem Gesetzeswortlaut ist der Verwalter nach Zustellung einer Anfechtungsklage berechtigt, den Prozess für die beklagten Wohnungseigentümer zu führen. Nach einem Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg soll den (beklagten) Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz fehlen, dem Verwalter Weisungen bezüglich der Prozessführung zu erteilen.

### **Der Fall**

Bei einer anstehenden Dachterrassensanierung beschließt die Versammlung, dass die Finanzierung über eine Sonderumlage erfolgt, an der sich der Dachterrasseneigentümer zu 75 Prozent zu beteiligen hat, die übrigen Eigentümer zu 25 Prozent. Der Dachterrasseneigentümer ficht den Beschluss an und gewinnt in erster Instanz. Der Verwalter beruft innerhalb der Berufungsfrist eine außerordentliche Eigentümerversammlung ein, die mehrheitlich beschließt, gegen das Amtsgerichtsurteil zunächst fristwährend Berufung einzulegen. Dies geschieht über eine Rechtsanwaltskanzlei, die der Verwalter im Namen der Beklagten beauftragt. Nachdem die Rechtsanwälte die Erfolgsaussichten der Berufung geprüft und bejaht haben, findet eine weitere außerordentliche Eigentümerversammlung statt, in der mehrheitlich beschlossen wird, dass das Berufungsverfahren fortgesetzt wird und die Kanzlei das Verfahren weiterführt.

### **Die Entscheidung**

Das AG Charlottenburg stellt fest, dass die beiden das Rechtsmittel betreffenden Beschlüsse der zwei außerordentlichen Eigentümerversammlungen mangels Beschlusskompetenz nichtig sind. Das Amtsgericht begründet seine Auffassung damit, dass das Wohnungseigentumsgesetz keine Befugnis der Eigentümermehrheit vorsehe, dem Verwalter bezüglich der Prozessführung per Mehrheitsbeschluss Weisungen zu erteilen.

### **Fazit für den Beirat**

Nach vorherrschender Rechtsmeinung haben Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz, um durch einfache Mehrheit darüber zu beschließen, ob Prozesse geführt, Anfechtungsklagen anerkannt, Berufungen eingelegt oder zurückgenommen oder sonstige Rechtsbehelfe ergriffen werden sollen. Dies gilt auch in Bereichen, in denen der Verwalter über eine gesetzliche Vertretungsmacht verfügt. Verwalter müssen nach dem Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg auch in haftungsrechtlicher Hinsicht nicht Umdenken. Verwalter dürften sich pflichtgemäß verhalten, wenn sie vor einer Abstimmung die Eigentümerversammlung über die abweichende Entscheidung informieren oder den Hinweis geben, dass ein Mehrheitsbeschluss möglicherweise mangels Beschlusskompetenz nichtig sein könnte.

### ***Bundesverfassungsgericht: Bestellerprinzip ist verfassungskonform***

Am 1. Juni 2015 trat das Bestellerprinzip – gemeinsam mit den Vorschriften zur Mietpreisbremse – in Kraft. Immobilienmakler und deren Berufsverbände warnten seither immer wieder vor Umsatzeinbußen und anderen Folgen. Das Bundesverfassungsgericht urteilte nun, dass das Bestellerprinzip den verfassungsrechtlichen Anforderungen genügt. Es gilt daher auch weiterhin: Wer den Makler beauftragt, zahlt ihn auch.

Das Gericht stellte in seinem Urteil fest, dass das Gesetz die sich gegenüberstehenden Interessen von Wohnungssuchenden und Vermittlern von Mietwohnungen in einen Ausgleich bringt. Vor dem Hintergrund, dass auf dem Mietwohnungsmarkt soziale und wirtschaftliche Ungleichheiten zu Lasten der Wohnungssuchenden bestehen, sei die Regelung, die das Gesetz getroffen hat, ein angemessener Ausgleich. Auf diese Weise würde auch dem Verbraucherschutz Rechnung

getragen, da verhindert wird, dass Suchende die Kosten tragen müssen, die eigentlich im Interesse des Vermieters entstehen. Die Belastung ist gerechtfertigt, da Makler ihre Provision nun vom Vermieter der Wohnung verlangen könnten.

### ***Bezeichnung „Betriebskosten“ reicht für Umlage***

Betriebskosten müssen auch dann beglichen werden, wenn im Mietvertrag nur die Rede von „den Betriebskosten“ ist und kein spezifischer Betriebskostenkatalog angehängt ist.

### **Der Fall**

Die Beklagten waren Mieter in der Wohnung der Klägerinnen. Streitwert sind 4.209,56 €. Die Beklagten verweigern die Zahlung der Betriebskosten mit Verweis auf den Mietvertrag, in dem keine Auflistung der einzelnen Betriebskosten vorgenommen wurde. Die Regelungen des § 4 im Mietvertrag verpflichten die Mieter zur Vorauszahlung der Betriebskosten, da sie ausreichend bestimmt und einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle standhalten. In vorigen Urteilen des Senats wurde bereits entschieden, dass es keiner abschließenden Aufzählung der einzelnen (normaler) Betriebskostenpositionen bedarf und, dass ein Verweis auf die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung ausreicht. Weiterhin muss davon ausgegangen werden, dass alle Beteiligten unter dem Begriff „Betriebskosten“ die gleichen Kosten verstehen. Dafür spricht auch, dass in dem Mietvertrag auf die „jeweils geltende Fassung“ verwiesen wird, womit unmissverständlich auf den aktuell gültigen Betriebskostenkatalog verwiesen wird.

### **Fazit für den Beirat**

Es bedarf keiner Aufzählung der einzelnen Positionen der Betriebskosten. Sie sind auch dann zu begleichen.

### ***BGH: Falsch ermittelte Heizkostenabrechnung ist trotzdem gültig***

Eine falsch ermittelte Heizkostenabrechnung ist trotzdem gültig. Der Mieter hat dabei allerdings Anspruch auf Kürzung seiner gesamten Heizkosten um 15 Prozent.

### **Der Fall**

Im Gebäude der Klägerin wird der Wärmeverbrauch in den Wohnungen unterschiedlich erfasst. In einigen Wohnungen durch einen Wärmemengenzähler, in anderen durch Heizkostenverteiler. Die Beklagte erhielt von der Vermieterin eine Nebennachzahlungsaufforderung. Über die Rechtmäßigkeit der zugrunde liegenden Abrechnung der Nebenkosten besteht Uneinigkeit. Die

gelieferte Menge Wärmeenergie wurde von der Vermieterin um die verbrauchte Wärmemenge der Wohnungen mit Wärmemengenzähler vermindert. Der verbliebene Rest wurde auf die Wohnungen mit Heizkostenverteiler umgelegt. Eine Vorerfassung des Wärmeverbrauchs der Wohnungen mit Heizkostenverteiler fand nicht statt. Die Klägerin verlangte nun die Begleichung der Nebenkostennachzahlung, die nach Abzug der Kürzung um 15 Prozent noch ca. 250 Euro zzgl. Zinsen beträgt.

### **Gültigkeit einer inhaltlich fehlerhaften Heizkostenabrechnung**

Der Bundesgerichtshof bestätigte, dass die erstellte Heizkostenabrechnung nicht den Vorgaben der Heizkostenverordnung entspricht. Aufgrund der fehlerhaften Heizkostenabrechnung ist auch das Kürzungsrecht der Beklagten rechtmäßig.

Da die Vermieterin die 15 prozentige Kürzung nur auf den Verbrauchskostenanteil, nicht aber wie gefordert auf die gesamten Heizkosten, bezogen hat, verringert sich ihr Zahlungsanspruch auf rund 217 Euro. Diese Zahlung muss indes von der Mieterin geleistet werden.

Die Vermieterin muss keine neue, inhaltlich einwandfreie, Abrechnung erstellen, auf Grundlage derer die Kürzung vorgenommen werden soll.

### **Fazit für den Beirat**

Jede Abrechnung, die den individuellen Verbrauch einbezieht (wenn auch fehlerhaft), ist einer Abrechnung rein nach Wohnfläche vorzuziehen.

## **2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe**

### ***Bundesregierung beschließt Berufszulassungsregelung für Verwalter und Makler***

Verbraucherschutz für Millionen Eigentümer rückt näher / Schutz von Mietern noch offen / Bestand der Regelung dauerhaft

Der Gesetzentwurf zur Einführung beruflicher Zulassungsregelungen für gewerbliche Verwalter von Wohnungseigentum und Immobilienmakler wurde Ende August im Bundeskabinett abschließend beraten und beschlossen. Danach soll eine Erlaubnispflicht in § 34c der Gewerbeordnung eingeführt werden. Diese umfasst neben der erforderlichen Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch eine verbindliche Sachkundeprüfung für

Wohnungseigentumsverwalter und Makler. Ebenso soll für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis auch der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung beim Verwalter vorliegen.

Im Gegensatz zum Referentenentwurf verzichtet der Gesetzgeber aber auf eine entsprechende Versicherung für den Immobilienmakler, da ein erhöhtes Haftungsrisiko fehlt. Ob der Mietverwalter in die Erlaubnispflicht einbezogen wird, soll im weiteren Gesetzgebungsprozess geklärt werden.

Gewerbliche Wohnungseigentumsverwalter und Makler, die bereits sechs Jahre am Markt tätig sind, sollen von der Sachkundeprüfung befreit sein. Dies gilt auch für sich selbstverwaltende Eigentümergemeinschaften oder die nicht gewerbsmäßige Verwaltung durch einen Miteigentümer. Ohne Regelung bleibt auch die bloße Verwaltung eigenen Vermögens, da nicht von einer Gewerbsmäßigkeit ausgegangen wird.

Künftig hat der Gewerbetreibende auch die Pflicht, die Qualifikation seiner Mitarbeiter aktiv zu prüfen, bevor diese tätig werden. Ein Sachkundenachweis ist aber nicht erforderlich, es genügen Abschlüsse, Zertifikate oder Schulungen privater Bildungsträger und Akademien. Dies soll insbesondere dann gelten, wenn eine aktive Mitwirkung bei der Einberufung und Durchführung von Eigentümersammlungen oder der Erstellung von Wohngeldabrechnungen gegeben ist. Sekretariatsarbeiten, Buchhaltung oder Personalverantwortliche sind davon ausgenommen.

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) rechnet mit einer Verkündung des Gesetzes spätestens im ersten Quartal 2017, was dann die Ermächtigungsgrundlage für eine Rechtsverordnung nach sich zieht. In dieser werden dann u. a. die Kriterien für den Sachkundenachweis festgelegt. Ende 2017 dürfte dann die Berufszulassungsregelung in Kraft treten. Diese soll dauerhaft eingeführt und innerhalb der ersten fünf Jahre nach Inkrafttreten evaluiert werden. Mit einer Übergangsfrist von 12 Monaten haben Immobilienverwalter und Makler die Möglichkeit nachzuweisen, dass sie von der Sachkunde befreit sind.

### ***Alte Aufzüge brauchen einen Notfallplan***

Seit 1. Juni brauchen Betreiber alter Aufzüge einen Notfallplan zur Befreiung eingeschlossener Personen. Von dieser Vorschrift sind bundesweit rund 700.000 Aufzüge betroffen. Mit der neuen Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) werden Aufzüge rechtlich als Arbeitsmittel gesehen. Somit gelten für den Betreiber die gleichen Haftungsrisiken wie für Arbeitgeber. Für neue Anlagen gilt diese Vorschrift schon seit Ende 2015.

In die neuen Notfallpläne müssen Aufzugsbetreiber Daten zu sich, zum Standort, die Fabriknummer des Aufzugs, zur zuständigen zugelassenen Überwachungsstelle (ZÜS) und zu den Personen machen, die eine Notbefreiung vornehmen können. Dazu zählen auch die Kontakte von möglichen Ersthelfern, z. B. des Betriebsarztes.

Die Novelle der Betriebssicherheitsverordnung sieht außerdem vor, dass alte Aufzüge – mit einer Übergangsfrist bis 2020 – über ein Fernnotrufsystem verfügen müssen. Demnach muss jeder Aufzug, wenn die Notruftaste betätigt wird, über ein Zwei-Wege-Kommunikationssystem eine rund um die Uhr besetzte Leitzentrale kontaktieren können. Das installierte System muss der EN 81-28 entsprechen und über Merkmale wie einen automatischen Funktionstest, eine

Missbrauchserkennung und eine Notstromversorgung verfügen. Dabei ist es den Aufzugsbetreibern überlassen, ob Sie auf Festnetz oder Mobilfunk setzen. Alte Aufzüge verfügen bisher meist nur über eine Notrufhupe, die den Hausmeister oder Aufzugswart alarmiert. Dies ist somit nicht mehr ausreichend.

Erleichterung sieht die Novelle bei der Archivierung von Prüfberichten vor. Es genügt fortan, diese elektronisch abzulegen und nicht, wie bisher, in Papierform. Auch der sog. „Paternoster-Führerschein“ ist nicht Teil der neuen Verordnung. Vorgesehen war, dass nur noch geschulte

Personen einen Paternoster nutzen dürfen. Die massive Kritik an diesem Vorhaben zeigte Wirkung: Betreiber müssen nun nur mit Schildern auf die möglichen Gefahren bei der Nutzung hinweisen.

### ***Bundestag beschließt Digitalisierung der Energiewende***

In Juni 2016 beschloss der Deutsche Bundestag das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende. Kerninhalt des Gesetzes ist der verpflichtende Roll-out von intelligenten Zählern für Verbraucher mit einem Jahresverbrauch von über 6.000 kWh. Private Kunden mit einem Verbrauch bis zu 10.000 Kilowattstunden sollen dem Einbau intelligenter Messsysteme widersprechen können. Ebenso verabschiedet wurde das Gesetz zur Weiterentwicklung des Strommarktes.

Durch den verpflichtenden Einbau von intelligenten Zählern ab einem Jahresverbrauch von 6.000 kWh soll die Digitalisierung des Stromnetzes breitflächig vorangetrieben werden. Die Regierung verspricht sich Energieeinsparungen durch die transparente Darstellung des Stromverbrauchs. Der Nutzer kann genau ablesen, wann und wieviel Strom er verbraucht hat und ist aufgrund dessen in der Lage, sein Nutzungsverhalten ggfs. zu ändern. Im Gesetz geregelt werden auch die Vorgaben zu technischen Mindestanforderungen an die Smart Meter in Form allgemeinverbindlicher Schutzprofile und technischer Richtlinien. Datenschutz und Interoperabilität sollen so sichergestellt werden. Allerdings müssen Eigentümer und Mieter, entgegen den ursprünglichen Plänen, neben dem intelligenten Stromzähler auch den Einbau selbst bezahlen.

Eine relevante Änderung betrifft insbesondere die Integration von Kleinerzeugungsanlagen mit einer Leistung von einem Kilowatt bis einschließlich sieben Kilowatt in den optionalen Roll-out. Dadurch soll die umfassende Digitalisierung vorangetrieben werden und Kleinerzeugeranlagen Teil eines intelligenten Stromnetzes werden. Der Einbau intelligenter Zähler bei Kleinerzeugeranlagen ist jedoch auf Neuanlagen begrenzt, eventuell erst ab 2018 gültig und durch eine niedrigere Preisobergrenze von 60 Euro gekennzeichnet. Perspektivisch sind davon somit auch Kleinerzeugeranlagen von Wohnungseigentümergeinschaften betroffen.

### **3. Sanieren, Modernisieren und Instandsetzen**

#### ***Neues Förderprogramm für die Heizungsoptimierung***

Mehr als 70 Prozent aller Heizungen in Deutschland sind veraltet und verbrauchen zu viel Energie. In die Jahre gekommene Technik und nur unzureichende aufeinander abgestimmte Anlagenkomponenten treiben die Kosten und den Verbrauch in die Höhe. Seit 1. August gibt es ein neues Förderprogramm zur Heizungsoptimierung. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) bezuschusst den Einbau effizienter Heizungspumpen und die Verbesserung der Anlage mit Fördergeldern in Höhe von 30 Prozent der Investitionskosten.

Immobilienbesitzer, die ihre Heizungsanlage optimieren möchten, können beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Sanierungsmaßnahmen nun kostengünstig finanzieren. Der Staat bezuschusst den Austausch von mindestens zwei Jahre alten Heizungspumpen durch Hocheffizienzpumpen oder auch einen hydraulischen Abgleich mit 30 Prozent. Haus- und Wohnungsbesitzer, die zusätzlich in energiesparende Technologien, z. B. moderne Pufferspeicher oder intelligente Regelungen, investieren, werden zu gleichen Bedingungen gefördert.

Die Förderung wird beim BAFA in zwei Schritten beantragt. Sanierungswillige Hausbesitzer oder WEG erhalten vorab beim BAFA eine Registrierungsnummer. Nachdem ein Fachhandwerksbetrieb die Maßnahmen durchgeführt hat, muss auf dem BAFA-Portal ein Antragsformular ausgefüllt werden. Dieses wird, gemeinsam mit den Rechnungen der förderfähigen Maßnahmen, an das BAFA verschickt.

#### ***KfW-Zuschussprogramm „Altersgerecht Umbauen“ ist ausgeschöpft***

Der Bedarf ist offensichtlich sehr hoch. Die verfügbaren Mittel im Rahmen des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ (Nr. 455) sind auf Grund der großen Nachfrage seit 22. Juli 2016 ausgeschöpft. Weitere Anträge für entsprechende Maßnahmen zur Barrierereduzierung oder Badumbauten können nicht mehr gestellt werden.

17 Millionen Deutsche sind – laut Statistischem Bundesamt – älter als 65 Jahre. Tendenz steigend: Prognosen zufolge werden 2030 etwa 22 Millionen zur Altersgruppe 65 Plus gehören. Derzeit sind aber nur 0,7 Millionen Wohnungen in Deutschland als weitgehend barrierefrei einzuordnen. Die Diskrepanz zwischen Bedarf und Angebot wird hier mehr als deutlich. So fehlen mindestens drei Millionen altersgerechte Wohnungen.

Der bisherige Erfolg des KfW-Zuschussprogramms bestätigt den hohen Bedarf. So wurden seit Oktober 2014 insgesamt 64.000 Zusagen für 77.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von 83 Millionen Euro erteilt. Die Gelder wurden vor allem in den Umbau des Badezimmers und der sanitären Einrichtungen investiert. Dies ging u. a. aus einer repräsentativen forsa-Umfrage hervor.

Ob für das kommende Haushaltsjahr 2017 neue Mittel zur Verfügung gestellt werden und das Programm aufgestockt wird, steht indes noch nicht fest.

## **4. Mieten, Kaufen, Wohnen: Aktuelle Entwicklungen**

### **Teurer Wohnen in der Stadt: Miet- und Kaufpreise klettern weiterhin**

Die Miet- und Kaufpreise steigen stärker als je zuvor. Im ersten Halbjahr 2016 sind die Mieten – trotz Mietpreisbremse – in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart um durchschnittlich 6 Prozent gestiegen. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen legten weiterhin zu.

Preistreibend waren vor allem der Neubau und die Steigerungsraten für Bestandsmieten von bis zu 7 Prozent. Den größten Anstieg bei den angebotenen Mietpreisen verzeichnete Düsseldorf. Gegenüber den ersten sechs Monaten des Vorjahreszeitraum stiegen die Mieten in der Rheinmetropole um rund 8 Prozent. Trotz Mietpreisbremse legten die Preise auch in den anderen Städten um durchschnittlich 4 bis 7 Prozent zu. In einigen Regionen stiegen die Mieten auf Grund der erhöhten Nachfrage sogar noch.

Die Preisspirale für Eigentumswohnungen dreht sich ebenfalls weiter nach oben. Insbesondere die anhaltend günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und ein Angebot unterhalb der Nachfrage ließen die Preise wieder wie in den „Boomjahren“ 2012 und 2013 in die Höhe klettern. Auf Grund der hohen Preise für Neubauten interessieren sich immer mehr Käufer für Bestandsobjekte, so dass auch hier die Preise zunehmend anziehen. Die höchsten Zuwächse verzeichneten im ersten Halbjahr 2016 Leipzig, Stuttgart und München. Die bayerische Hauptstadt bleibt sowohl für Mieter als auch Käufer das teuerste Pflaster. Die Mieten legten um 6,2 Prozent auf 16,90 Euro pro Quadratmeter zu. Kaufinteressenten zahlen in der Isarmetropole durchschnittlich 6.490 Euro pro Quadratmeter.

### **Mietpreisbremse: Bremswirkung verfehlt**

Die Einführung der Mietpreisbremse vor rund einem Jahr wurde heiß diskutiert und von vielen Seiten begrüßt. Nun gibt es weitere belastbare Ergebnisse aus einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW). Demnach greift die Mietpreisbremse nur unzulänglich. In einigen Regionen hat die Einführung den Anstieg der Mieten sogar kurzfristig beschleunigt.

Die Ergebnisse der DIW Studie zeigen, dass die Mietpreisbremse ihre Wirkung verfehlt hat. Im Untersuchungszeitraum von Juli 2011 bis März 2016 sind die Mieten in den untersuchten Regionen jährlich um 2,6 Prozent gestiegen. Teilweise hat die Mietpreisbremse sogar das Gegenteil bewirkt und den Preisanstieg kurzfristig noch beschleunigt, u. a. weil die Mieten kurz vor der Einführung des Gesetzes nochmals gezielt erhöht wurden.