



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

[www.vow-gruppe.de](http://www.vow-gruppe.de)

**Liebe  
Leserin,  
lieber Leser,**

**... das Jahr 2010  
geht zu Ende**

und hat uns allen im Rückblick Überraschungen gebracht. Chaos an den Finanzmärkten und Hunderte von Milliarden-Garantien für den Euro führ(t)en zu einer erheblichen Belebung des Immobilienmarktes. Historisch niedrige Zinsen bei dennoch nur in guten Lagen der großen Ballungszentren steigenden Immobilienpreisen sind die Folge, Mietanpassungen sind in vielen Lagen wieder möglich. Google „Street-View“ mit der Veröffentlichung der Vor-Ort-Gegebenheiten hat nicht nur die Gemüter erhitzt, sondern auch eine neue Dimension der technischen Möglichkeiten gezeigt, der anstehende Zensus 2011 mit einem erheblichen Arbeitsaufwand wirft seine Schatten voraus, zwei prägende Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (BGH) mit 1. dem Ausweis der Instandhaltungsrücklagen nebst Aufzeigen der anteiligen Rückstände säumiger Eigentümer darauf und 2. der wenig lebenspraktischen Zusammensetzung von Verwaltungsbeiräten führ(t)en in der Praxis zu Irritationen.

Die Angst vor möglichen Terroranschlägen gegen unbekannte Ziele (z. B. öffentliche Gebäude, Verkehrsmittel, Weihnachtsmärkte) macht jeden von uns nachdenklich.

Wir blicken aber dennoch mit Freude und Zuversicht der anstehenden Weihnachtszeit und dem Jahreswechsel entgegen und wünschen Ihnen eine besinnliche und ruhige Zeit sowie einen guten Start in das neue Jahr.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst  
Ihr  
**Thomas Traub**

Geschäftsführer  
VOW Immobilienmanagement GmbH



## Zensus 2011

**Eine gewaltige organisatorische Aufgabe für Verwalter und Eigentümer**

Bereits im letzten Newsletter haben wir in einer groben Vorausschau über den am 09. Mai 2011 stattfindenden Zensus berichtet. Zur Erinnerung: Das wesentliche Ziel ist die Gebäude- und Wohnungserhebung, um die mangelnde Datenlage zum Immobilienbestand in Deutschland zu verbessern, da die letzte Volks- und Wohnraumzählung im früheren Bundesgebiet 1987 und in den neuen Bundesländern 1981 stattgefunden hat.

Auskunftspflichtig sind nach den §§ 6 und 14 ZensG neben den Eigentümern auch die Verwalter, wobei die Verwalter lediglich hinsichtlich der Gebäudedaten und der Namen und Anschriften der Eigentümer auskunftspflichtig sind. Damit trägt der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung, dass der WEG-Verwalter in den meisten Fällen keine kompletten Angaben zu den Wohnungen machen kann. Warum ist das so?

Abgefragt werden 6 Gebäude- und 9 Wohnungsmerkmale. Da der Verwalter nur das gemeinschaftliche Eigentum betreut, kann er somit zu den 9 Wohnungsmerkmalen nur bedingt Auskunft erteilen.

### **Inhalte der 6 Gebäudemerkmale, mit Anschrift und Abgaben getrennt für jeden einzelnen Hauseingang**

- **Eigentumsverhältnisse** des Gebäudes, z. B. Eigentümergemeinschaft, Privatperson, Kommune, priv. Wohnungsunternehmen
- **Art des Gebäudes**, z. B. Wohngebäude, sonstiges Gebäude mit Wohnraum, Wohnheim
- **Gebäudetyp**, z. B. Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhaus
- **Zahl der Wohnungen** im Gebäude, alle Wohneinheiten, auch wenn sie inzwischen gewerblich genutzt werden, sind zu zählen

- **Heizungsart**, z. B. Fern-, Etagen-, Block- oder Zentralheizung
- **Baujahr**.

### **Inhalte der 9 Wohnungsmerkmale**

- **Art der Wohnungsnutzung**, z. B. selbstgenutzt, vermietet, leer stehend
- **Eigentumsverhältnisse**, z. B. Privatperson, Unternehmen
- **Wohnungstyp**, z. B. Ferien- oder Freizeitwohnung, Diplomatenwohnung
- **Fläche** der Wohnung
- **Zahl der Räume**, ohne Bad, WC, Flur, Wirtschaftsraum und Räume, die kleiner als 6 m<sup>2</sup> sind
- **WC** vorhanden ja/nein
- **Badewanne/Dusche** vorhanden ja/nein
- **Zahl der Bewohner**, im Zweifelsfall Anzahl der Personen, die den Mietvertrag unterschrieben haben
- **Namen und Vornamen** von bis zu zwei Wohnungsnutzern.

### **Was passiert nun in der Praxis?**

Der WEG-Verwalter übermittelt dem statistischen Landesamt die Gebäude-merkmale sowie Namen und Anschriften der Eigentümer. Die Eigentümer sollen ihrerseits dann einen Erfassungsbogen erhalten, mit dem sie ebenfalls die Fragen zu den Gebäude- und zusätzlich die Fragen zu den Wohnungsmerkmalen beantworten müssen. Diesen Fragebogen müssen sie dann ausgefüllt innerhalb von 14 Tagen zurücksenden. Anderenfalls – und davon wird mit Sicherheit Gebrauch gemacht – werden zügig Zwangsgeld- und Bußgeldverfahren durch die entsprechenden Institutionen eingeleitet. Also werden die Eigentümer den Fragebogen dem WEG-Verwalter weiterleiten m. d. B. um Beantwortung oder aber anrufen, um die Daten telefonisch zu erfragen. Sie können sich vorstellen, dass dies bei dem einen oder anderen Verwalter zum Verwaltungsstillstand führt – und

Fortsetzung auf Seite 2

**+ VOW Intern ++ VOW Intern +****Personelle Veränderungen**

Seit dem 01.10.2010 unterstützt uns Dipl.-Ing. Ralf Krämer (43 Jahre) als Geschäftsführer bei der VOW Massivhaus GmbH.

Ebenso hat Sabine Gruß (45 Jahre) am 01.11.2010 ihre Tätigkeit als Leiterin der VOW Immobilien- und Fondsvermittlung GmbH aufgenommen.

**Den neuen Mitarbeitern wünschen wir einen guten Start. Wir freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.**

Tanja Lübke (37) hat ihre Ausbilder-Eignungsprüfung für Bürokaufleute am 08.10.2010 vor der IHK Braunschweig bestanden. Die VOW plant, neben Immobilien- zukünftig auch Bürokaufleute (Einsatz z. B. im Bereich der Assistentinnen, der treuhänderischen Buchhaltung usw.) auszubilden.

**Wir gratulieren Tanja Lübke zu der bestandenen Prüfung und freuen uns mit ihr über diesen Erfolg.**

**Keine Videoüberwachung beim Nachbarn**

Immer wieder kollidieren ein verständliches Sicherheitsbedürfnis und das verfassungsrechtlich garantierte allgemeine Persönlichkeitsrecht. Das Amtsgericht Nürtingen musste sich mit einem Fall befassen, in dem ein Grundstückseigentümer an seiner Grenze eine Videokamera angebracht hatte, die den gemeinsamen Zugangsweg mehrerer Grundstücke beobachtete. Diverse Nachbarn nutzten diesen Weg ebenfalls – und waren nicht erbaut. Das Gericht entschied, dass die Kamera mangels Zustimmung der Nachbarn zu entfernen sei. Gefilmt werden dürfe allenfalls das eigene Grundstück (Az. 10 C 1850/08).

**Impressum**

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de  
© Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2010

**Redaktion/Foto:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Renebarg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias s Hiller,

**Herausgeber:** VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Patz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail info@vow-gruppe.de

**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** Statistisches Bundesamt, Deutsche Post AG, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekenbanken, DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, Gewos, Dekra

**Layout/Grafik/Satz:** Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH

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

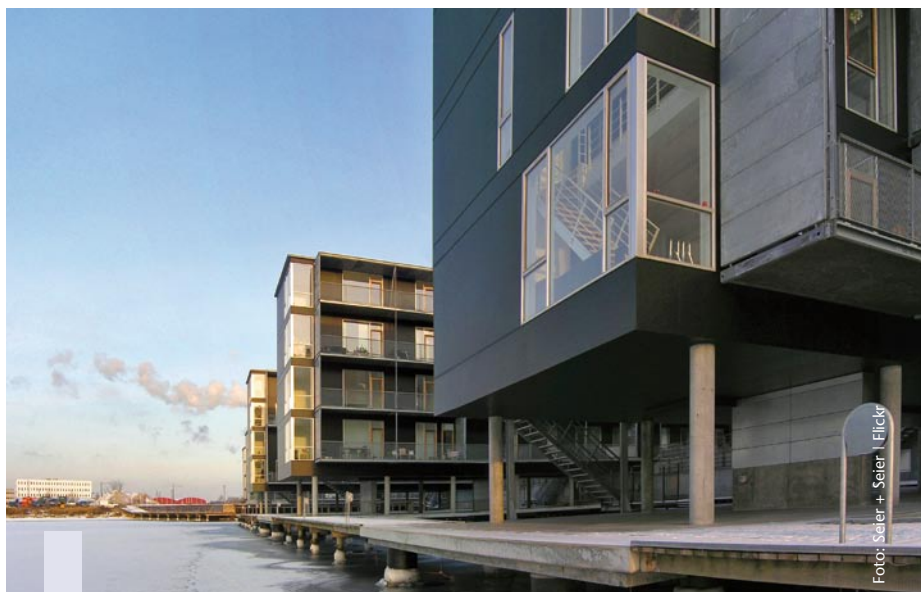
... Fortsetzung von Seite 1

dass in einem Zeitraum, in dem vielfach noch die Verwaltungsbeiräte die Abrechnungen für das Jahr 2010 prüfen und die jährlichen Eigentümerversammlungen vorbereitet und durchgeführt werden. Der Verwalter wird also zu Zensusauskunftei.

**Wir wollen unsere Kunden aber nicht „im Regen stehen“ lassen ...**

und bieten daher an, diesen Aufwand für sie zu übernehmen. Da es sich bei der Beantwortung des den Eigentümern direkt zugehenden Erfassungsbogens um eine Dienstleistung handelt, die nicht die WEG-Verwaltung, sondern die Verwaltung des Sondereigentums betrifft und die einen hohen administrativen, organisatorischen und systemtechnisch bedingten Ablauf erfordert, erheben wir dafür ein einmaliges Entgelt von 25 Euro zzgl. Umsatzsteuer je Wohnung (in der Fachliteratur werden bis zu 50 Euro empfohlen). Alle Eigentümer werden rechtzeitig ein entsprechendes Informationsschreiben erhalten. Sie sehen, bei uns sind Sie in guten Händen.

Für die Aufbereitung und Zurverfügungstellung der Gebäudedaten (das Gemeinschaftseigentum betreffend) fallen ebenso nicht unerhebliche Arbeiten an. Dazu sind u. a. Sonderprogrammierungen des eingesetzten wohnungswirtschaftlichen EDV-Systems sowie die Eingabe der Daten je Haus (besteht eine WEG aus 10 Eingängen, müssen die Angaben sich jeweils auf den entsprechenden Eingang beziehen) erforderlich. Auch hier steht eindeutig fest, dass dieser einmalige Aufwand nicht mit dem normalen Verwalterentgelt abgedeckt sein kann. Deshalb werden wir je WEG eine einmalige Sondervergütung zwischen 100 Euro und 500 Euro zzgl. Umsatzsteuer erheben (in der Fachliteratur werden 200 Euro bis 1.000 Euro empfohlen). Entsprechende Beschlüsse werden für die kommende Eigentümerversammlung vorbereitet. In Anbetracht des mit dem Thema Zensus einhergehenden Arbeitsaufwandes bitten wir Sie schon an dieser Stelle um Ihr Verständnis und Ihre Unterstützung hinsichtlich der Zustimmung zu dieser Sondervergütung.

**Was bringt das Jahr 2011?**

**Neue Gesetze, aktuelle Entwicklungen – auch im Jahr 2011 gibt es für Immobilien-eigentümer, Mieter und Immobilieninteressenten viel zu beachten.**

Die Finanzkrise hat dazu geführt, dass sich der Gesetzgeber besonders mit den Bereichen Bankwirtschaft und Kapitalanlage auseinandergesetzt hat. Für das erste Quartal 2011 wird das neue Anlegerschutzverbesserungsgesetz erwartet, das den Schutz vor falscher Beratung vor allem bei geschlossenen Fonds verbessern soll. Auch kleinere Änderungen des Erbrechts stehen an: Vor dem 01.07.1949 geborene nichteheliche Kinder sollen den ehelichen Kindern gleichgestellt werden und ein Erbrecht erhalten. Bereits in Kraft getreten ist das Gesetz zur Umsetzung steuerlicher EU-Vorgaben, durch das der „Wohn-Riester“ auch für die Finanzierung des Wohnsitzes im EU-Ausland verwendet werden kann. Energiepolitisch ist die Bundesregierung von der Einführung eines Modernisierungszwanges für Bestandsgebäude abgerückt – langfristig sollen finanzielle Anreize für eine Umsetzung sorgen. Die Märkte senden für 2011 positive Signale: Die niedrigen Hypothekenzinsen schaffen ein günstiges Investitionsklima und die Immobilie stellt weiterhin eine sichere, rentable Wertanlage dar.

## Umlage der Sanierungskosten auf Mieter

Eine Äußerung von Bundeskanzlerin Merkel sorgte jüngst für Irritation: Sie halte es für sinnvoll, wenn Vermieter künftig einen größeren Anteil der Kosten für eine energetische Sanierung an die Mieter weitergeben dürften. Diese Investition müsse sich nicht nur für Mieter, sondern auch für Vermieter auszahlen. Der Deutsche Mieterbund war der Ansicht, dass sich die Kosten niemals durch geringere Heizkosten ausgleichen. Haus & Grund stellte klar, dass es gar nicht so sehr auf die Modernisierungsumlage ankomme, als vielmehr auf eine praxistaugliche Regelung. Vermieter müssen nachweisen, wie viel Energie durch eine Maßnahme eingespart werde – was beim Austausch jahrzehntealter Fenster jedoch kaum möglich sei, da nicht feststellbar ist, wie viel Energie diese genau entweichen ließen.

## Nur geringfügige Inflation

Die Inflation in Deutschland steigt nur wenig. Waren und Dienstleistungen sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im September 2010 gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,3 Prozent teurer geworden. Im August 2010 habe die Inflationsrate 1,5 Prozent betragen. Die Europäische Zentralbank EZB beurteilt das Inflationsrisiko als eher gering. Im Oktober 2010 beließ sie ihren Leitzins auf dem historischen Tiefstand von einem Prozent. Erst wenn man zu dem Ergebnis kommt, dass die Krise endgültig überwunden ist, wird der Leitzins wieder erhöht werden. Tagesgeld und Festgeld werden damit weiter nur niedrig verzinst, die Hypothekenzinsen bleiben günstig. Das sind gute Argumente, sich bei der Suche nach einer Geldanlage auf dem Immobiliensektor umzusehen.

## Gehobene Ausstattung bedeutet höhere Miete

Das Immobilienportal Immowelt.de hat 30.000 Anzeigen für Drei-Zimmer-Wohnungen ausgewertet, um herauszufinden, welche Auswirkungen die Ausstattung auf die Höhe der Miete hat. Ergebnis: Einbauküche und Fußbodenheizung erhöhen den Marktwert einer Wohnung besonders – die Einbauküche um durchschnittlich 17 Prozent, die Fußbodenheizung um elf Prozent. Will ein Mieter Parkettboden statt Laminat oder Linoleum unter seinen Füßen, muss er etwa fünf Prozent mehr hinlegen, ebensoviel für Balkon oder Loggia. Sind mehrere besondere Ausstattungsmerkmale vorhanden, summiert sich der Aufschlag.

## Übertragung der Schneeräumpflicht

Gemeinden übertragen die Räum- und Streupflicht meist auf die Grundstückseigentümer. Diese übertragen die Verkehrssicherungspflicht oft weiter – auf ihre Mieter oder auf jemanden, der gegen Bezahlung nach dem Rechten schaut, fegt und den Schnee räumt. Hier ist Vorsicht geboten: Die Verkehrssicherungspflicht kann nicht vollständig übertragen werden. Der Eigentümer hat immer noch eine Überwachungspflicht. Überprüft er die ordentliche Ausführung der Arbeiten nicht, haftet er für Schäden. Schneeräumen und Wegekehren dürfen nicht jemandem übertragen werden, der dazu gar nicht in der Lage ist.

So verurteilte OLG Celle einen Hauseigentümer zur Zahlung von Schadenersatz für die Verletzungen eines gestürzten Postboten. Für die Verkehrssicherheit der Zugänge war ein 67jähriger Rentner zuständig gewesen, der insgesamt 20 Mehrfamilienhäuser betreuen sollte – für 10 Euro pro Haus und Monat. Eine wirksame Betreuung der Gebäude sei unter diesem Umständen nicht möglich, urteilte das Gericht (Urteil vom 12.10.2010, Az. 8 U 15/10)



Foto: Th. M. Müller | pix

Verkehrssicherungspflicht im Winter heißt für sichere Wege zu sorgen.

### Bau- und Architektenrecht

## Hinweispflicht des Parkettverlegers

Für einen Parkettverleger besteht keine Hinweispflicht zum Erfordernis der Einbringung einer Dampfsperre im Falle der Parkettverlegung auf schwimmendem Estrich, so das OLG Frankfurt. Im zu Grunde liegenden Fall hatte der Kläger nach vorheriger Feuchtigkeitsmessung Parkett auf dem vorhandenen Estrich ordnungsgemäß verlegt. Nachdem die Arbeiten abgeschlossen waren, löste sich das Parkett teilweise wieder ab, weil – so stellte der eingeschaltete Sachverständige fest – wegen einer fehlenden Dampfsperre Feuchtigkeit von unterhalb des Estrichs bzw. aus der darunter liegenden Garage aufgestiegen war.

### PRAXISTIPP

Jeden Werkunternehmer trifft hinsichtlich der vorgefundenen Situation zunächst eine Prüfungspflicht, ob sein Werk unter den gegebenen Voraussetzungen ordnungsgemäß erbracht werden kann. Ggfs. muss er den Auftraggeber darauf hinweisen, dass die Vorarbeiten nicht ordnungsgemäß ausgeführt wurden. Diese Prüfungs- und Hinweispflicht geht jedoch nicht so weit, dass der Handwerker – einem sachverständigen Gutachter gleich – wirklich alles bis in das letzte Detail untersuchen muss. Er darf sich vielmehr darauf verlassen, dass die Vorarbeiten bzw. die Planung grds. ordnungsgemäß ausgeführt wurden. Im entschiedenen Fall war es nicht Gegenstand der Prüfungs-, Sorgfalts- und Hinweispflicht des Parkettlegers, das Vorhandensein einer Folie zwischen Geschossdecke und Estrichkonstruktion zu prüfen oder einzufordern. OLG Frankfurt, Urteil vom 03. April 2009, 19 U 148/08

## Wärmepumpe – wann lohnt sie sich?

Derzeit nutzen bereits 300.000 Haushalte in Deutschland die Erdwärme mit Hilfe einer Wärmepumpe. 75% der Heizenergie werden dabei aus Erdwärme gewonnen, 25% aus dem elektrischen Strom, der die Wärmepumpe antreibt. Doch eine Erdwärmeheizung lohnt sich nicht überall und für jeden. So müssen zunächst einmal die Voraussetzungen des Grundstücks stimmen: Kann man die nötige Anzahl von Erdwärmesonden in der nötigen Tiefe versenken? Erdwärmeheizungen können nicht so hohe Vorlauftemperaturen wie konventionelle Systeme erzeugen. Bei schlecht gedämmten älteren Häusern sind sie daher wenig effektiv. Gute Wirkungsgrade werden bei gut gedämmten Häusern mit Fußbodenheizung erzielt. Eine Radiatorenheizung erfordert eine höhere Vorlauftemperatur (50 bis 70 Grad Celsius gegenüber 30 bis 50 Grad bei der Fußbodenheizung). Diese kann nur mit einer speziellen Hochtemperatur-Wärmepumpe erreicht werden.



## Windenergie: Kapazitäten steigen

Im vergangenen Jahr sind in Deutschland erstmals seit zwei Jahren wieder mehr neue Windräder ans Netz gegangen. Nach dem Bundesverband Windenergie (BWE) wurden 952 Anlagen mit einer Gesamtkapazität von 1.917 Megawatt neu errichtet. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um 15 Prozent. Ende Dezember 2009 existierten in Deutschland nach dem Deutschen Windenergie-Institut (Dewi) insgesamt 21.164 Windräder, die rund 26.000 Megawatt Strom erzeugten. Dies deckt sieben Prozent des deutschen Stromverbrauchs ab. 2010 soll die Gesamtkapazität der Anlagen durch den Austausch alter gegen neue, effizientere Windräder um weitere 20 Prozent erhöht werden. Hauptproblem bei der Steigerung der Kapazitäten auch im Rahmen von Offshore-Windparks ist jedoch noch immer der schleppende Ausbau der Leitungsnetze.

### Wohnraummietrecht

## Schönheitsreparaturen in Eigenleistung

Eine Klausel, die dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen in Eigenleistung verbietet oder vorschreibt, eine Fachfirma zu beauftragen ist unwirksam, so der BGH. Im entschiedenen Fall war der Mieter laut der Vertragsklausel verpflichtet, die Arbeiten „ausführen zu lassen“. Die Klausel sei dahin zu verstehen, dass der Mieter unter Ausschluss der Möglichkeit einer Selbstvornahme die Arbeiten durch einen Fachhandwerker ausführen lassen muss. Schönheitsreparaturen seien aber nur fachgerecht in mittlerer Art und Güte auszuführen, was nicht zwingend den Einsatz einer Fachfirma voraussetzt. Die Klausel sei daher wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam mit der Folge, dass der Mieter überhaupt nicht renovieren muss.

### KOMMENTAR

Die Klausel geht mit der bisherigen Rechtsprechung des BGH konform. Der Mieter muss die Möglichkeit haben, die Schönheitsreparaturen in Eigenleistung bzw. mit Hilfe von Verwandten und Bekannten vorzunehmen. Wird ihm diese Möglichkeit durch eine Formalklausel abgeschnitten, muss er überhaupt nicht renovieren. *BGH, Urteil vom 09.*

*Juni 2010, VIII ZR 294/09*

## Wer haftet für Schäden durch Silvesterraketen?



Foto: Anne List | Flickr

In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hatte eine fehlergeleitete Silvesterrakete auf dem Nachbargrundstück einen ganzen Gebäudekomplex in Brand gesetzt – der Schaden betrug fast 420.000 Euro. Die Gebäudeversicherung des Eigentümers nahm den Nachbarn in Regress (BGH, 18.09.2009, V ZR 75/08).

In dem Prozess ging es um die Grundsatzfrage, ob in solchen Fällen der sogenannte nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch anwendbar ist. Das hätte auf die alljährlichen Silvesterfeuerwerke weitreichende Folgen gehabt, denn danach ist ein Nachbar auch dann zur Zahlung verpflichtet, wenn ihm keinerlei Verschulden vorzuwerfen ist. Der BGH entschied jedoch: Das Abschießen von Feuerwerksraketen am Silvestertag ist ein gesellschaftlicher Brauch, auf den diese Regelung nicht zutrifft. Der Verursacher eines Schadens haftet in diesem Fall nur bei grobem Verschulden.

Ein Mann aus Baden-Württemberg hatte am Neujahrsabend eine Rakete abgeschossen und damit mehrere Gebäude in Brand gesetzt.

## Plant Regierung Zwangsmodernisierung alter Häuser?

Seit einiger Zeit geht in der Presse wieder das Gespenst der Zwangsmodernisierung von Bestandsgebäuden um. Was ist nun dran an den Gerüchten? Tatsache ist, dass das Bundeskabinett am 28.9.2010 das neue Energiekonzept der Bundesregierung verabschiedet hat. Darin heißt es wörtlich: „Wir wollen dabei Anreize setzen, aber keine Zwangssanierungen anordnen.“ Zwar soll es ab 2020 einen Sanierungsfahrplan für Bestandsgebäude geben, um deren Primärenergiebedarf bis 2050 um 80 Prozent zu senken – allerdings nur unter Wahrung des Wirtschaftlichkeitsgebotes. Bei genauerer Lektüre des Textes fällt auf, dass Eigentümern Wahlmöglichkeiten eingeräumt werden sollen – etwa zur Verwendung regenerativer Energien oder einer besseren Wärmedämmung. Auch die Erwähnung des Wirtschaftlichkeitsgebotes ist wichtig: Es zeigt, dass eben nicht ohne Rücksicht auf die Rentabilität zwangsweise saniert werden soll. Zudem verspricht der Text neue Fördermittel. Eine konkrete gesetzliche Regelung ist das Energiekonzept noch nicht.

Fazit: Panik ist hier fehl am Platz. Erst in den nächsten Jahren wird sich zeigen, wie die Pläne im Einzelnen umgesetzt werden.

## Fürs Alter umbauen mit staatlicher Förderung

99 Prozent aller Wohnungen in Deutschland sind laut Zeitschrift Finanztest nicht für Senioren geeignet. Wer als Mieter oder Eigentümer sein Heim altersgerecht gestalten will, kann auf staatliche Unterstützung zurückgreifen. Die KfW-Förderbank, Gemeinden und Bundesländer halten Förderprogramme bereit. Bei der KfW gibt es das Programm „Wohnraum modernisieren“, bei dem 100 Prozent der förderfähigen Kosten (höchstens 100.000 Euro pro Wohnung) durch ein zinsgünstiges Darlehen finanziert werden können. Viele Umbaumaßnahmen sind gar nicht teuer: Lose Teppiche als Stolperfallen sollten entfernt, mit Möbeln zugestellte Zimmer entrümpelt und an bestimmten Stellen Haltegriffe angebracht werden. Soll eine Wohnung barrierefrei sein, bieten sich die Entfernung von Türschwellen und der Einbau einer Dusche ohne Duschwanne an.