

# Den Durchblick behalten

Der Geschäftsführer von Wetterauer Immobilien im Gespräch mit der Immo-Zeitung

Robert Wetterauer ist Geschäftsführer der Wetterauer Immobilien und ständig im Marktgeschehen der Immobilienbranche involviert. Mit der Immo-Zeitung sprach er über die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt und in seinem Unternehmen.

**IZF:** Wie verlief das erste halbe Jahr für Ihr Unternehmen?

**Robert Wetterauer:** Wir hatten das erfolgreichste Halbjahr seit unserer Gründung im Jahr 2016.

Das liegt sicherlich daran, dass wir an den Markt herantreten sind und eine effektive Marketingkampagne hatten. Es haben uns sehr viele Kunden Ihre Objekte anvertraut, die wir erfolgreich verkaufen konnten.

Das Vertrauen uns gegenüber ist gewachsen, sodass die Kunden eigenständig auf uns zukommen. Die klare Markenpositionierung im Markt hat somit gut funktioniert. Gleichzeitig haben wir unsere Webpage und Präsenz weiter ausgebaut, sodass unser Geschäft gut angelaufen ist.

**IZF:** Sind in Ihrem Portfolio neue Hotel- und Bildungsobjekte hinzugekommen?

**Robert Wetterauer:** Wir haben kürzlich ein Studentenwohnheim in NRW erfolgreich an institutionelle Investoren aus Düsseldorf veräußert. Im Hotelbereich findet die Vermarktung hinter den Kulissen statt (Secret Sales), insbesondere Objekte ab 100 Zimmern und einem Investitionsvolumen über 20 Mio. Euro.



Robert Wetterauer

Bild: privat

Hier konnten wir mittlerweile ein bundesweites Netzwerk aufbauen, um solche Objekte zu vermarkten. Zudem haben wir Zugang zu potentiellen Betreibern solcher Objekte.

**IZF:** Wie schaffen Sie es, die Übersicht im großen Immobilien-Dschungel zu bewahren?

**Robert Wetterauer:** Wir haben den Markt und unsere Mitbewerber ständig im Blick und probieren uns durch eine Differenzierungsstrategie und Qualität klar abzuheben.

**IZF:** Sie haben den aktuellen Markt stets im Blick. Wie ist die aktuelle Situation und wie gehen Sie damit um?

**Robert Wetterauer:** In Freiburg übersteigt derzeit die Nachfrage bei weitem das Angebot. In den Zeiten der Niedrigzinsen bei gleichzeitig fehlenden Baugrundstücken ist hier auch keine Veränderung in Sicht.

Hier muss ein deutlich größeres Angebot geschaffen werden, wobei „Dietenbach“ alleine bei weitem nicht ausreicht. Wir bräuchten dringend Bauland, eine Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren sowie den Einsatz der Politik größere Bauvorhaben nicht zu verhindern. Denn nur durch mehr Angebot können die Preise gesenkt werden.

**IZF:** Es heißt, die Immobilien-Interessenten ziehen weiter ins Umland, da die Preise in Freiburg ansteigen. Macht sich dies bei Ihnen bemerkbar?

**Robert Wetterauer:** Wir erhalten natürlich verstärkt Aufträge aus dem Speckgürtel, da die Preise den Verkauf attraktiv machen. Gleichzeitig sind die Randlagen aber auch für Familien interessant, um ein Haus mit Garten zu realisieren.

**IZF:** Als Dienstleistungsmakler legen Sie großen Wert darauf, den Kunden nicht nur auf materieller, sondern auch auf emotionaler Ebene abzuholen. Warum?

**Robert Wetterauer:** Das Produkt Dienstleistung bzw. Service ist nicht greifbar. Es ist daher wichtig Vertrauen aufzubauen und eine starke Marke zu entwickeln, mit Marketingversprechen, die auch eingehalten werden. Somit werden eine Marke und der Service erlebbar. Nur so kann dieses Produkt effektiv gelebt werden.

**IZF:** Die Digitalisierung der Maklerbranche und Industrie 4.0 sind aktuelle Themen. Wie stehen Sie hierzu?

**Robert Wetterauer:** Die Digitalisierung erleichtert unsere Arbeit. Insbesondere im Backoffice Bereich wurden viele Arbeitsprozesse optimiert. Hier arbeiten wir mit der Software Flowfact zusammen. Diese ermöglicht uns unter anderem ein Interaktives Exposé anzubieten, bei dem die Kunden onlinebasiert durchstöbern und fragen können. Eine Online-Sofort-Bewertung innerhalb

kürzester Zeit sowie virtuelle Rundgänge sind auch möglich. Dies erspart dem Kunden einiges an Zeit und erlaubt uns mehr Zeit fürs Kerngeschäft.

Die klassischen Maklertätig-

keiten wie Besichtigungen, Beratungsgespräche, Fototermin, Aufbau von Empathie etc. bleiben Personenbezogen solange

>> Fortsetzung auf Seite 2 >>

## BINZENGRÜN 40

- 40 Neubau-Eigentumswohnungen
- 2 bis 4 Zimmerwohnungen mit ca. 54 bis 101 m<sup>2</sup>
- je ein Tiefgaragenstellplatz pro Wohnung inklusive
- Ausstattung: Echtholz-Parkett, 3-fach-Verglasung, große Balkone, im EG Terrassen mit Gartenanteil
- effiziente Energieversorgung durch Fernwärme
- KfW-Effizienzhaus 55
- gute Infrastruktur (ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, etc.)



Freiburger Immobilienberatung und Vertrieb  
 Stadtbau Tel. 0761 / 2105-238 www.freiburger-stadtbau.de



Über 40 Jahre Markterfahrung, viele Tausend vermittelte Immobilien, viele Tausend zufriedene Kunden

Nutzen auch Sie die Kompetenz und die Erfahrung des Marktführers für Ihr Immobilien Thema. Bei uns sind Sie in guten Händen.

Besuchen Sie unsere neue Homepage mit vielen Informationen für Verkäufer, Käufer und Bauträger

Seit über 40 Jahren Sparkassen Immobilien



Tel. 0761 / 219-0



www.s-immobilien-freiburg.de



## Hypothekenzinskonditionen

Laufzeit	nominal (%)	effektiv (%)
5 Jahre	0,40	0,40
10 Jahre	0,60	0,60
15 Jahre	1,07	1,08
20 Jahre	1,32	1,33


Die Konditionen gelten für ein Darlehen über 100.000 €, das in einer Summe ausgezahlt wird; Kauf einer Eigentumswohnung/Haus zur Eigennutzung; Festes Arbeitsverhältnis oder ggf. Beamtenstatus; Beste Bonität.  
Der eff. Jahreszins gilt gem. PAngV bei 1% anfänglicher Tilgung p.a.

### Christian Rönicke

Tel. 07 61 - 38 40 35 83 • Mob. 01 63 - 33 11 440  
roenicke@baugeld-freiburg.de

Angaben ohne Gewähr

Stand: 09.07.2019



**IHR BAUGELD SPEZIALIST**

KOMPETENT  
NEUTRAL  
UNABHÄNGIG

**Hypothekenzinskonditionen**

	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre
nom.	0,40 %	0,60 %	1,07 %	1,32 %
eff.	0,40 %	0,60 %	1,08 %	1,33 %

Quelle: bauzins.org Abweichung der Zinssätze möglich. Stand: 09.07.2019  
60 % Beleihung 1 % Tilgung 100 % Ausz.  
SFR ab 1,85 %

**Christian Rönicke**  
Max-Josef-Metzger-Str. 2  
79111 Freiburg

T. 0761-38403583 Fax 0761-38403587 Mob. 0163-3311440  
roenicke@baugeld-freiburg.de

ObjektCheck  
FördermittelCheck  
KonditionsCheck

Die Konditionen gelten für ein Darlehen über 100.000 €, das in einer Summe ausgezahlt wird; Kauf einer Eigentumswohnung zur Eigennutzung; Festes Arbeitsverhältnis oder ggf. Beamtenstatus; Beste Bonität.  
\* Der eff. Jahreszins gilt gem. PAngV bei 1% anfänglicher Tilgung p.a.

## Grundsteuer-Kompromiss

Deutschland wird bürokratischer

Zum Grundsteuer-Kompromiss der Großen Koalition erklärt der südbadische FDP-Bundestagsabgeordnete und stellvertretende Leiter der AG Kommunales der FDP-Bundestagsfraktion, Dr. Christoph Hoffmann MdB:

„Es ist ein Armutszeugnis für die Große Koalition in Berlin, dass wir nun die Grundsteuer nicht mehr im deutschlandweit einheitlichen Verfahren haben werden. Das macht Deutschland nicht attraktiv, sondern bürokratisch. Via Länder-Öffnungsklausel muss Baden-Württemberg nun dem bayerischen Modell folgen und eine unbürokratische Grundsteuer mit reinem Flächenmodell einführen. Kommunen und Steuerzahler dürfen dabei nicht die Verlierer sein. Die Kommunen müssen weiterhin die Höhe der Grundsteuer bestimmen können, damit sie ihre Aufgaben erfüllen können. Das Gesamtaufkommen der Grundsteuer darf nicht steigen - dafür tragen die jeweiligen Gemeinderäte die Verantwortung.“

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) kann in diesem Jahr auf eine 100-jährige Firmengeschichte zurückblicken. Aus der im Jahr 1919 gegründeten Siedlungsgesellschaft ist eine moderne Wohnungsbaugesellschaft mit elementarer Bedeutung für die Stadt Freiburg und ihre Bürgerinnen und Bürger gewachsen. Dieses Jubiläum möchte das kommunale Unternehmen gemeinsam mit seinen Mieterinnen und Mietern im Rahmen von verschiedenen Aktionen für Groß und Klein sowie Alt und Jung feierlich würdigen. Highlight der Festlichkeiten werden ein Fotowettbewerb und ein großer Familientag in den Sommermonaten sein.

Eingeläutet und begleitet werden die vielfältigen Aktionen von einer Imagekampagne, die anlässlich des 100-jährigen Bestehens entwickelt wurde. So bilden neun Motive aus verschiedenen Jahrzehnten auf humorvolle Art die unterschiedlichen Generationen ab, für die die FSB seit jeher ein bezahlbares Zuhause schafft.

Um sich bei ihren Mieterinnen und Mietern zu bedanken und über ihre Funktion als Vermieterin hinaus ein lebenswertes Umfeld zu schaffen, ist es der FSB wichtig, mit besonderen Angeboten das Miteinander verschiedener Generationen zu stärken. So soll mit gemeinsamen Bastei- und Backaktionen, Baumpflanzungen, Kunstaktionen sowie dem Projekt „Hüttenbau“ ein Wir-Gefühl vermittelt werden. Mit dem Angebot von Aqua-Fit-

nesskursen, einem Eltern-Kind-Parcours und einem großen Fußballturnier wird es auch sportliche Events geben. Dabei spielt auch die Geschichte des Unternehmens eine wesentliche Rolle. Im Rahmen eines Fotowettbewerbs haben die

FSB eine besondere Bedeutung – hier liegen die Wurzeln der ehemaligen Siedlungsgesellschaft.

Familien mit Kindern dürfen sich schon jetzt auf den 24. August 2019 freuen; an diesem Tag wird die FSB ein großes

ehring und Preisverleihung bilden.

Alle Mieterinnen und Mieter der FSB sind eingeladen, an den Aktionen teilzunehmen. Die Teilnahme an den Aktionen und Veranstaltungen ist selbstverständlich kostenfrei. Eine Über-



Bild: FSB

Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, ihre Lieblingsplätze in den FSB-Wohngebieten fotografisch zu interpretieren. Die kreativsten Aufnahmen werden von einer Jury ausgezeichnet und mit Preisen gekürt.

Die Auszeichnung erfolgt am 20. Juli 2019 im Rahmen des Stadteifestes Brühl-Beurbahrung. Dieser Stadtteil hat für die

Sportevent mit Fußballturnier für Hobbyspieler ab zwölf Jahren veranstalten. Zeitgleich wird es einen Eltern-Kind-Parcours geben. Hier ist der Einsatz der gesamten Familie als Team gefordert, um in einem vorgegebenen Zeitrahmen verschiedene Spiele zu absolvieren. Den Abschluss des Tages wird ein geselliges Miteinander mit Sieger-

sicht aller Aktionen sowie die entsprechenden Anmeldeformulare sind unter [www.freiburger-stadtbau.de](http://www.freiburger-stadtbau.de) zu finden. Weiterhin erhalten die Mieterinnen und Mieter der FSB vor jeder Aktion eine Einladung und können sich über Aushänge in den Wohngebäuden sowie in den Mieterbüros über die anstehenden Termine informieren.

## Den Durchblick behalten

Fortsetzung des Interviews von Seite 1

**Immobilien**  
Vermietung | Verkauf | Bewertung



**Stefan Weißhaar**  
☎ 0761 - 40 50 50  
🏠 D-79249 Merzhausen  
Ziegelgasse 1  
✉ weisshaar@regiomakler.de

**regiomakler.de**  
Ihr zuverlässiger Partner seit 1993

noch keine KI (Künstliche Intelligenz) ins Spiel kommt.

**IZF:** Wie wichtig ist Ihnen Netzwerken? (Netzwerkveranstaltung)

**Robert Wetterauer:** Wir haben mittlerweile ein bundesweites Netzwerk aufgebaut, um unser Geschäftsfeld zu unterstützen. Neben interessanten Objekten, die uns innerhalb des Netzwerkes zugetragen

werden, sind unsere Kontakte auch für eine effiziente und professionelle Vermarktung von Vorteil.

Ein Netzwerk muss aber auch gepflegt werden. Dafür organisieren wir regelmäßig Veranstaltungen zum gegenseitigen Austausch. Wir unterstützen unsere Mitglieder um Synergien zu schaffen. Die nächste Netzwerkveranstaltung (Netz-

werk Südbaden) findet heute in unseren Räumlichkeiten statt. Hier haben Kooperationspartner die Möglichkeit sich zu präsentieren.

**IZF:** Haben Sie Pläne, die in Zukunft anstehen?

**Robert Wetterauer:** Aufgrund der starken Nachfrage werden wir unseren Bereich der Gewerbeimmobilien sowie die Präsenz im Markt weiter ausbauen.

Ab Oktober wird unser Team durch vier weitere duale Studenten der internationalen Berufsakademie in Freiburg verstärkt. Insgesamt sind dann 6 duale Studenten bei uns beschäftigt.

Mit Robert Wetterauer sprach Nina Fellanxa

**Nasse Wände?**  
**Feuchter Keller?**



PROFESSIONELLE SANIERUNG • LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik T. Walzer  
Ihr Ansprechpartner Thomas Walzer  
☎ 07644 - 92 94 96 oder 0761 - 3 87 36 77  
[www.isotec-walzer.de](http://www.isotec-walzer.de)

**ISO TEC**  
Wir machen Ihr Haus trocken

Die Refinanzierungszinsen für Immobilienfinanzierungen mit einer Zinsbindung von zehn Jahren haben in dieser Woche ein neues historisches Allzeittief erreicht. Da sich die Zinsen für Baufinanzierungen an langfristigen Rentenpapieren orientieren, sind diese ebenfalls gesunken. Die Zinsen für Baugeld befinden sich sprichwörtlich im „freien Fall“.

Neue Allzeittiefs für die Renditen der Bundesanleihe sind seit Anfang Juni fast an der Tagesordnung. Mitte der Woche lag die Rendite für eine zehnjährige Bundesanleihe bei minus 0,39 Prozent. Anleger bezahlen sogar Geld an den Staat, wenn sie eine 10-jährige Bundesanleihe kaufen.

Einer der Gründe, dass die Zinsen in dieser Woche nochmals deutlich gesunken sind, ist die Tatsache, dass die wirtschaftlichen Aussichten im Euroraum sich immer mehr eintrü-

**immo**  
Zeitung

## Zins-Kommentar

Die Zinsen für Baugeld sind weiter im „freien Fall“!

Anschlussfinanzierungen! Denn bereits geringe Zinserhöhungen können das ganze Vorhaben um mehrere Tausend Euro verteuern. Sichern Sie sich jetzt die sehr attraktiven Zinsen für Baugeld! Sprechen Sie mit den Experten vor Ort.

**Christian Rönicke**  
roenicke@baugeld-freiburg.de  
[www.ihr-baugeld-freiburg.de](http://www.ihr-baugeld-freiburg.de)

ben. So schrumpften beispielsweise die Geschäfte in der Industrie, laut einer Umfrage von IHS Markit unter tausenden Unternehmen, zum fünften Mal in Folge. Darüber hinaus wird die neue Präsidentin der Europäischen Zentralbank wohl Christine Lagarde heißen. Sie steht für eine Fortführung der lockeren Geldpolitik im Euroraum. Zinstrend: mittelfristig steigend! Zahlreiche Investoren nehmen

diese Nachrichten als Anlass, weiterhin vermehrt Bundesanleihen zu kaufen. Deren Kurse steigen und die Zinsen sinken entsprechend. Die Zinsen für Immobilienfinanzierungen werden günstiger, da diese sich an langlaufenden Anleihen orientieren. Profitieren Sie als Baufinanzierer oder Anschlussfinanzierer jetzt von den aktuell historisch niedrigen Zinsen für Immobilienfinanzierungen bzw.



Christian Rönicke  
Bild: Seehstern



# Sonnige Aussichten

Die Nutzung der Sonnenkraft ist sinnvoll und wird weiterhin gefördert

(izf). Die Preise für Energie steigen permanent. So hat sich der Brutto-Strompreis seit der Jahrtausendwende mehr als verdoppelt. Für das aktuelle Jahr kündigen viele Anbieter bereits Preiserhöhungen von 5 % an.

herr und Immobilienbesitzer darüber nachdenken, seinen Energiebedarf zumindest teilweise mit der Kraft der Sonne zu decken.

Die Einspeisung von per Photovoltaik-Anlagen erzeugtem

günstigen Darlehen ab 1,03 % gefördert (Stand 5-2019).

Wer den erzeugten Strom lieber selbst nutzen will, ist dabei nicht auf die Sonnenstunden angewiesen. Entsprechende Speichersysteme erlauben es,

antrag werden. Wird die Heizungsanlage komplett auf erneuerbare Energien umgestellt, unterstützt das die KfW im Rahmen des Programms 167 mit zinsgünstigen Darlehen ab 1,0 % (jeweils Stand 5-2019).

Bei der Optimierung der Energiekosten hilft das Dachdeckerhandwerk mit seinem Knowhow und seiner enormen Erfahrung. Denn als Fachwerk für die gesamte Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik montieren Dachdecker-Innungsbetriebe die Solarmodule nach dem geltenden Fachregelwerk. Was viele Bauherren nämlich oft nicht wissen: Solaranlagen gelten u. U. als „Dacheindeckungen“ und müssen dann die gleichen Anforderungen an Wärmedämmung, je nach Dachneigung erhöhte Anforderungen an das Unterdach und an die Windsogsicherung erfüllen wie z. B. ein Dachziegel.

Um den Energiebedarf weiter zu reduzieren und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern, sind Dachdecker übrigens auch die richtigen Ansprechpartner für die Dämmung der Gebäudehülle – vom Keller über vorgehängte hinterlüftete Fassadensysteme bis zur Dachdämmung. Das gilt nicht nur für die kalte Jahreszeit. Denn eine gute Wärmedämmung im Winter ist auch ein guter Wärmeschutz für den Sommer. Und der wiederum reduziert oder erübrigt gar den Einsatz von Klimaanlage. Also wieder Geld und CO<sub>2</sub> gespart.



In Mehrfamilienhäusern kann gemeinsam Energie gespart und die Umwelt entlastet werden.

Bild: HF.Redaktion

Auch der Preis für Heizöl und Erdgas unterliegt, mit einigen Schwankungen, einem permanenten Aufwärtstrend. Mittel- und langfristig ist aufgrund der weltpolitischen Lage mit größeren Preissteigerungen zu rechnen.

Auch im Interesse des Klimaschutzes sollte also jeder Bau-

Strom liegt bei knapp 10 Cent (Anlagen bis 10 kWp Leistung, die nach dem 1.7.2019 in Betrieb gehen). Das erscheint bei einem aktuellen Strompreis von ca. 30 Cent/kWh zunächst niedrig. Doch Planung und Errichtung vieler Anlagen werden von der KfW im Rahmen des Förderprogramms 270 mit zins-

den tagsüber erzeugten Strom dann zu nutzen, wenn er benötigt wird.

Für viele Solarthermieanlagen zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und Heizung können nach den KfW-Programmen 151 und 152 zinsgünstige Darlehen ab 0,75 % sowie Zuschüsse bis zu 27.500 € be-

# Kompetenznachweis

Baucontrolling erfordert Nachweise

(izf). Qualitätssichernde Maßnahmen sind vor, während und nach der finalen Abnahme eines Bauobjektes Garant für die Mängelprävention. Nur wenn ein Bauprojekt im Zuge der Abnahme professionell begleitet und kompetent betreut wird, ist der spätere Eigentümer bzw. Käufer auf der sicheren Seite. Beim

bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS). „Das Bedürfnis des Immobilienerwerbers nach einer unabhängigen und fundierten Qualitätskontrolle ist verständlicherweise groß. Die Vertragsbedingungen sollen erfüllt werden. Oft werden Sachverständige für die Begleitung der finalen Bau-

tragen, dass die errichtete Immobilie vertragsgerecht errichtet wurde, steht daher häufig in Kaufverträgen, dass ein Sachverständiger die Abnahme begleitet. Diese werden als öffentliche Sachverständige, vereidigte Sachverständige, geeignete Sachverständige oder gerichtliche Sachverständige etc. bezeichnet. „Um den Willen der vertragsschließenden Parteien korrekt Rechnung zu tragen, muss die Bezeichnung „öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden“ korrekt lauten“, so Hartmann weiter. „Diese Generalisten können bei Bedarf von Fachkollegen unterstützt werden. Das können BVS Sonder-Sachverständige für Heizung, Lüftung, Sanitär, Klima, Elektro, Dachabdichtungen, Putzer, Fenster, Metallarbeiten etc. sein.“

Will der Endinvestor das Entstehungsrisiko eines Gebäudes mindern, so sollten die stichprobenartigen Bauqualitätskontrollen als sogenannte baubegleitende Qualitätsüberwachung (= BQÜ) durchgeführt werden. Diese „Baucontrolling-Leistungen“ werden ebenfalls von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden angeboten. „Nachweislich verfügen die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen über eine hohe Fachexpertise und sind durch ihre Bestellung zu Unpar-

teilichkeit verpflichtet. Zwei wichtige Parameter für ein transparentes Baucontrolling“, so das Fazit des Sachverständigen Hartmann.



Bild: Pixabay

Neubau von Wohnhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie Büro- und Gewerbebauten werden zunehmend Projektentwickler für die Konzeption der Objekte eingesetzt. Die darauffolgende Verwirklichung erfolgt über ein Generalunternehmen. „Wir beobachten, dass immer weniger Ingenieur- und Architekturbüros für die baubegleitende Überwachung eingesetzt werden“, betont Dipl.-Ing. Eduard Hartmann vom Bundesverband öffentlicher

abnahme benannt. Auftraggeber und Käufer sind auf der sicheren Seite, wenn sie vor der Abnahme hier auf die genaue Bezeichnung der Sachverständigen achten. Die Bezeichnungen differieren.“ Das Problem ist bekannt. Als Sachverständiger kann sich jeder bezeichnen, da der Begriff und die Tätigkeit durch kein Berufsgesetz geschützt sind. Um dem Bedürfnis des Erwerbers der Immobilie nach einer unabhängigen Kontrolle Rechnung zu



## Sorgenfrei Leben wie im Urlaub – Betreutes Wohnen im Schwarzwald

Auf der SONNENHÖHE in Breinau entstehen 21 barrierefreie 2- bis 3-Zi-Wohnungen zum Kauf mit Wohnflächen von 48–96 m<sup>2</sup> und großzügigen, nach Süden ausgerichteten Terrassen & Balkonen.



Jetzt Wohnung sichern!  
Tel. 07681 4018-9991  
info@sonnenhoehe-breinau.de

2-Zi-Whg., 56 m<sup>2</sup> 233.000,-  
2-Zi-Whg., 64 m<sup>2</sup> 254.000,-  
3-Zi-Whg., 73 m<sup>2</sup> 299.000,-

- 24-Stunden-Hausnotruf
- Umfangr. Pflegeleistungen
- Aufzug und Tiefgarage
- Tagescafé mit Mittagstisch

### PROJEKTENTWICKLUNG & VERKAUF

Ganter Property Development GmbH, 79183 Waldkirch  
info@sonnenhoehe-breinau.de



WWW.SONNENHOEHE-BREITNAU.DE

WETTERAUER  
IMMOBILIEN

## IMMOBILIE VERKAUFEN? DANN MIT UNS.

www.wetterauer-immobilien.de



Unverbindliche Illustration

## Die neue gute Adresse

Siedlungswerk

Offenburg, Kronenwiese  
Eigentumswohnungen

2 bis 4 Zimmer | Baubeginn in Kürze

Siedlungswerk GmbH  
Geschäftsstelle Freiburg  
Rieselfaldallee 1  
79111 Freiburg  
bgsfr@siedlungswerk.de  
Telefon 0761 156985-0

www.siedlungswerk.de



# Telefonaktion: Sichereres Zuhause

Einbruchschutz mit Modernisierung koppeln – nicht nur zur Urlaubszeit für Sicherheit sorgen

Die aktuelle Kriminalstatistik für Baden-Württemberg verzeichnet für 2017 genau 8.437 Einbrüche. Das entspricht 1,6 Einbrüchen pro 1.000 Haushalten und einem Rückgang, gegenüber 2016, von 24 Prozent. Fast 45 Prozent der Einbruchsversuche werden inzwischen abgebrochen, wenn z. B. der Täter durch verstärkte Fenster und Türen aufgehalten wird. Der Haken an der Sache: Die Nachrüstung hat ihren Preis. Für die Nachrüstung eines älteren Einfamilienhauses fallen mindestens 5.000 Euro an – ohne die Einbeziehung einer Alarmanlage oder parallele Modernisierungsmaßnahmen. Mit den KfW-Förderprogrammen „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“ sind Hausbesitzer dann auf der sicheren Seite, wenn sie in Einbruchschutz und gleichzeitig in Barriere- oder energieeffiziente Maßnahmen investieren. Voraussetzung ist, dass die Arbeiten in unmittelbarem Zusammenhang mit einer altersgerechten oder energetischen Verbesserung stehen. Fenster und Türen müssen, vor

allem bei längerer Abwesenheit, stets verschlossen sein. Aufbohrsichere Zusatzschlösser, verschließbare Griffe und stabile Rollläden stellen sinnvolle Schutzmaßnahmen dar. Gerade die Verknüpfung von mechanischen Sicherungen mit einer Alarmanlage erschwert selbst Profis den Einstieg ins Gebäude oder zwingt sie zur Umkehr. Mit modernster Videotechnik kann zudem jeder Winkel des

Grundstücks überwacht werden. Hilfreich sind auch Bewegungsmelder, die im Außenbereich mit Leuchten gekoppelt sind. Bei längerer Abwesenheit sind Nachbarn, Freunde oder ein

Sicherheitsdienst aber nach wie vor der beste Einbruchschutz. Zertifizierte Alarmanlagen, die z. B. einen Einbruch automatisch bei einem Wachdienst oder dem Hauseigentümer melden, sind meist teuer und sollten stets von einem Fachbetrieb installiert werden. Die Kosten hierfür betragen zwischen ca. 7.000 bis 15.000 Euro. Mit den KfW-Förderprogrammen „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“ lassen sich Arbeiten, die in un-

mittelbarem Zusammenhang mit einer altersgerechten oder energetischen Verbesserungen stehen, koppeln und finanziell stemmen. Erhältlich sind zinsgünstige Kredite oder ein Investitionszuschuss. Gefördert wer-

durchaus auch ferngesteuert per Internet, Festnetz oder Handy. Schön und praktisch erscheint zudem die zentrale Speicherung von Medien, von TV bis zu Fotos, Filmen und Musik mittels eigenem Serversystem und haus-

auch von der zu erwartenden Nutzungsdauer ab. Andererseits bietet Smart Home gerade älteren Immobiliennutzern Erleichterungen im eigenen Haushalt und - durch z. B. Vernetzung mit einem Pflegedienst oder Arzt auch medizinische - Sicherheit. Smart Home stellt im Zuge der altersgerechten Sanierung nach Ansicht der KfW eine sinnvolle Ergänzung dar und wird, wenn als Assistenzsystem integriert, staatlich gefördert.

Beim barrierefreien Ausbau von Wohnräumen gibt es zwei Varianten. Die eine zielt auf einen großen Umbau mit starken Veränderungen auch in der Bausubstanz. Dazu sollte in jedem Fall ein Bauplaner eingeschaltet werden. Die Kosten können, je nach Umfang, bei 90.000 Euro liegen, aber auch weit darüber. Spätestens jetzt wird klar, dass ein umfassendes Finanzierungs-konzept her muss. Bei der anderen Maßnahme geht es zwar „nur“ um eine Wohnraumanpassung, also z. B. um Veränderungen im Bad oder beim Terrassenzugang. Diese Arbeiten stehen außerhalb „verfahrenspflichtiger Bauabläufe“. Oft kann sie ein Handwerksbetrieb als Einzelmaßnahme ohne ausgewiesenen Planungsfachmann zu überschaubaren Kosten erledigen. Aber auch hier stellt sich die Frage der Finanzierung.

Umso mehr bei der energetischen Sanierung: Sie umfasst vom neuen Heizkessel, Fassadendämmung bis zum Austausch von Fenster und Türen alle Maßnahmen, die als Ergebnis die Senkung von Heizkosten und Schadstoffemissionen zum Ziel haben.

Neben staatlichen Fördergeldern der KfW eignet sich auch der Bausparvertrag für Modernisierungsarbeiten am und im Haus. Nicht nur die attraktive Guthabenverzinsung und der günstige Darlehenszins, den man sich langfristig sichert, sind hierbei die Vorteile. Sondern auch die kurzfristige Finanzierung von kleineren Modernisierungsmaßnahmen ist mit Hilfe eines Bauspardarlehens möglich. Reicht eine Alarmanlage, um Einbrecher abzuwehren? Lassen sich KfW-Förderungen zur Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Einbruchschutz kombinieren? Wie kann ich Modernisierungsmaßnahmen darüber hinaus finanzieren?

*Diese und andere Fragen beantwortet Ihnen am 11. Juli, 16.00 – 18.00 Uhr, unsere Expertin an unserem kostenfreien Service-Telefon: 0800-0000-988-1*

**Gisela Angermann**  
Finanzierungsexpertin des Verbandes Privater Bausparkassen



Gisela Angermann

den neue Fenster und Türen, die Installation von Alarmanlagen oder auch der Einbau von Rollläden und Gegensprechanlagen sowie Maßnahmen zur Barrierefreiheit und Smart Home.

Smart Home steuert z. B. die Gesamtheit von Überwachungs-, Steuer-, Regel- und Optimierungseinrichtungen wie Alarmanlage, Beleuchtung, Heizung und Haushalts- sowie Unterhaltungsgeräte. Und zwar

weitem Zugang per z. B. WLAN. Relevanter aber sind elektronische Türschlösser, Bewegungsmelder, Videoüberwachung und diverse Sensoren zur eigenen Sicherheit: Eine App auf dem Smartphone erlaubt deren Steuerung und löst im Fall der Fälle Alarm auf dem Handy aus. Inwieweit sich der private Eigenheimbesitzer neue Haus-technik leisten will, hängt neben dem persönlichen Geldbeutel

## Energieverbrauch

Unterstützung energetischer Baumaßnahmen

(izf). Bundesinnenminister Horst Seehofer hat eine steuerliche Förderung der energetischen Gebäudemodernisierung in Aussicht gestellt. Diese Unterstützung zielt vor allem auf umfangreiche energetische Bau-

maßnahmen ab. Eine weitere Maßnahme ist die Dämmung der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke. Dies sorgt bei geringem Aufwand für eine spürbare Reduktion des Wärmebedarfs. Weiter raten die



Ziel erreicht – alte Bausubstanz wurde erhalten und zu Wohneigentum mit modernem Komfort und hohen energetischen Standards umgebaut und modernisiert. Bild: Bauherren Schutzbund

Maßnahmen ab. Aber schon mit kleinen, kostengünstigen Maßnahmen lässt sich im Altbau spürbar Energie einsparen. Die Experten des Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) empfehlen, als erstes einen hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage durchführen zu lassen. Danach läuft die Heizungsanlage

BSB-Experten, zumindest grob den eigenen Energieverbrauch, z.B. durch einfache Messgeräte aus dem Elektromarkt, im Blick zu haben. So erkennt man, wenn eine Komponente nicht richtig arbeitet und kann zugleich den Einfluss des eigenen Verhaltens auf den Verbrauch beobachten.

(izf). Die eigene Immobilie verkaufen und dennoch weiter darin leben ist für immer mehr Senioren eine Option. Wer die Verrentung der eigenen Immobilie plant, sollte sich jedoch über die verschiedenen Möglichkeiten genau informieren, vergleichen und von Experten beraten lassen. Nießbrauch und Leibrente verbessern zwar gleichermaßen die finanzielle Situation von Senioren – werden jedoch unterschiedlich ausgezahlt. Zudem unterscheiden sich die Nutzungsrechte deutlich. Darauf weist die Gesellschaft für Immobilienverrentung (DEGIV) aus München hin.

Generell müssen Immobilieneigentümer bei einer Verrentung ihres Objektes im Vergleich zum Verkauf mit einem Preisabschlag rechnen. Dieser liegt im Durchschnitt bei 30 Prozent, bei jüngeren Verkäufern bis zu 50 Prozent des Marktwertes. Dafür müssen Interessenten nach der Veräußerung weder bei Nießbrauch noch bei der Leibrente ausziehen – im Gegensatz zum herkömmlichen Verkauf. Die finanziellen Abstriche bei der Verrentung bieten Senioren damit durchaus einen emotionalen Vorteil, der den Preisabschlag aufwiegt. Grundsätzlich eignet sich die Verrentung von Immobilien für Eigentümer ab 65 Jahren, die ihr Haus oder ihre Wohnung nicht vererben wollen oder können, weil sie keine Nachkommen haben. Potenziell kommt das Modell der Immobilienverrentung ebenso für Eigentümer in Frage, die trotz Wohneigentum eine vergleichsweise kleine Rente beziehen und ihren Lebensabend ohne finanzielle Engpässe

## Verbrauchertipp

Auf Unterschiede zwischen Nießbrauch und Leibrente achten

genießen möchten. Nachfolgend erklärt die DEGIV die wichtigsten Unterschiede zwischen Nießbrauch und Leibrente.

**Immobilien-Leibrente mit lebenslangem Wohnrecht**  
Bei Leibrenten-Lösungen wird die Immobilie verkauft, und im Gegenzug erhält der Verkäufer

einem möglichen Auszug aus dem Objekt – etwa in ein Alten- oder Pflegeheim – oft das Wohnrecht. Ausschließen lässt sich dies, indem ein lebenslanges Wohnrecht im Grundbuch im ersten Rang bestellt wird. Zudem wird empfohlen, eine Mindestlaufzeit für die monatliche Rente zu vereinbaren. So bekommen mögliche Erben die-

brauchberechtigte den Kaufpreis auf einen Schlag ausgezahlt. Die Erlöse kann der Ruhestandler ausgeben, in Pflege oder in einen Sparplan investieren oder auch anderweitig verwenden. Der Verkäufer hat damit maximale Flexibilität und sofortige Liquidität. Für die Ermittlung des Verkaufspreises zieht der Käufer vom Verkehrswert den Nießbrauchwert ab. Ein wesentlicher Unterschied: Das Nießbrauchrecht wird im Grundbuch an erster Stelle hinterlegt. Dadurch bleibt es bei jedem Weiterverkauf der Immobilie an Dritte bestehen und ist zusätzlich insolvenzsicher. Selbst im Fall einer Zwangsversteigerung bleibt das Nießbrauchrecht bestehen. Damit sichern sich Senioren das Wohnrecht auf jeden Fall – weshalb sie sich überhaupt für eine Verrentung entscheiden haben. Ein weiterer Vorteil laut DEGIV: Bei einem möglichen Auszug lässt sich das Objekt auch vermieten. Auch beim Nießbrauch gilt: Im Vertrag sollte klar geregelt werden, wer für die Instandhaltung der Immobilie verantwortlich ist. Findet sich diesbezüglich keine Regelung im Vertrag, trifft die Instandhaltungspflicht den Nießbraucher, nicht den neuen Eigentümer. Die DEGIV empfiehlt Senioren mehrheitlich das Modell des Nießbrauchs, weil es älteren Menschen grundsätzlich mehr Rechte zusichert und sicherer sowie flexibler ist. In Einzelfällen kann allerdings die Leibrente die interessantere Option sein. Interessenten sollten verschiedene Varianten genau vergleichen und stets durch einen unabhängigen Experten prüfen lassen.



Bild: pixabay

dafür lebenslang eine monatliche Rente und lebenslanges Wohnrecht. Die Höhe der Rente ist abhängig vom Alter und Geschlecht sowie dem Verkehrswert der Immobilie. Im Vertrag wird klar geregelt, ob der neue oder der alte Eigentümer für die Instandhaltung der Immobilie verantwortlich ist. Der Käufer kalkuliert bei diesem Modell mit einer langen Lebenserwartung und geringem Wiederverkaufswert. Doch Vorsicht: Je nach Vertragsgestaltung erlischt bei

se bis zum Ablauf der Frist ausbezahlt, falls die Verkäufer davor sterben sollten. Bei der Leibrente sollte zudem eine Rückfallklausel im Vertrag vereinbart werden. Dann erhält der Verkäufer das Eigentum zurück, wenn der Käufer insolvent wird und die Leibrente nicht mehr zahlen kann.

**Immobilienverrentung mit Nießbrauch**  
Anders als bei der klassischen Leibrente bekommt der Nieß-

2019  
100 JAHRE HEIMBAU

Heimbau Breisgau eG • Stefan-Meier-Str. 157 • 79104 Freiburg  
Tel. 0761 38558-0 • www.heimbau-breisgau.de



# Gesetze und Verordnungen

Anforderungen an Effizienz von Heizungen steigen: Was Hauseigentümer beachten müssen

(izf.) Gesetze und Verordnungen bringen Hauseigentümern in diesem Jahr einige Änderungen: Seit dem 1. Januar 2019 gilt die bundesweite Verpflichtung, alle vor 1996 eingebauten Heizungsanlagen mit einem Energieeffizienzlabel zu versehen. Ist die Heizung bereits seit mindestens 1989 in Betrieb, muss sie meist sogar ganz ausgetauscht werden. Darauf weist Zukunft Altbau hin, das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm. Ab 26. September 2019 wird eine weitere Änderung hinzukommen: Das EU-Energieeffizienzlabel für neue Heizkessel zeigt auf einer neuen Skala an, wie effizient das Gerät ist. Die neue Effizienzklasse A+++ kommt hinzu, zwei alte entfallen. Hintergrund der rechtlichen Neuerungen sind verschärfte Anforderungen an die Energieeffizienz und die Klimafreundlichkeit von Heizgeräten. Detaillierte Auskunft zu allen Änderungen erhalten Hauseigentümer von Gebäudeenergieberatern vor Ort.

Neutrale Informationen gibt es auch kostenfrei über das Beratungstelefon von Zukunft Altbau 08000 12 33 33 oder per E-Mail an [beratungstelefon@zukunftaltbau.de](mailto:beratungstelefon@zukunftaltbau.de).

Rund 70 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohnbereich werden durch die Heizung verursacht. Vor allem alte Heizgeräte arbeiten meist ineffizient, verursachen unnötige Betriebskosten und belasten das Klima. Wie effizient die eigene Heizung



Besonders Heizungen sind in diesem Jahr von gesetzlichen Neuerungen betroffen. Energetisch saniertes Haus in Stuttgart mit solarthermisch unterstützter Heizung. Bild: Bauer / Zukunft Altbau

arbeitet, zeigt das Energie-Effizienzlabel für bestehende Heizkessel: Es veranschaulicht auf einer Skala von grün bis rot, wie sparsam das Gerät mit Energie umgeht. Das 2016 bundesweit eingeführte Effizienzlabel ist für Kessel in bestimmten Altersklassen verpflichtend. In diesem Jahr müssen alle Geräte damit versehen werden, die vor 1996 eingebaut wurden. Im Rahmen der regelmäßigen Kontrollen bringen Schornsteinfeger das Etikett an den Anlagen an. Für Hauseigentümer entstehen kei-

ne Kosten. Festgelegt ist die Regelung im Energieverbrauchskennzeichnungs-gesetz (EnVKG).

Das Label weist Effizienzklassen von Klasse A++ bis E als Einstufung aus. Im September 2019 steht – wie beim Effizienzlabel für neue Heizungen – die Einführung der Klasse A+++ an. Beim Altlabel entfällt die schlechteste Klasse E. „Gehört die Heizung zur Effizienzklasse C oder D, sollten Hauseigentümer über einen Heizungstausch nachdenken“, rät Frank Hettler

von Zukunft Altbau. „Neue Geräte nutzen effizientere Technik und sind klimafreundlicher. Wirtschaftlich kann sich ein Tausch schon ab einem Heizungsalter von 20 Jahren lohnen.“

## Gesetzliche Forderung: Ü30-Heizungen austauschen

Ab einer Betriebsdauer von 30 Jahren muss der Heizkessel in der Regel ohnehin ersetzt werden. Das sieht die Energieeinsparverordnung EnEV vor. In diesem Jahr betrifft das Heizungen, die seit 1989 im Einsatz

sind. Es bestehen jedoch Ausnahmen: So sind alle Heizkessel mit Niedertemperatur- und Brennwertechnik von der Regelung befreit. Auch Hauseigentümer, die eine Wohnung in einem Gebäude mit weniger als drei Wohnungen seit einschließlich 1. Februar 2002 selbst bewohnen, müssen der Forderung nicht nachkommen. Gab es einen Eigentümerwechsel nach dem 1. Februar 2002, beträgt die Frist zur Erfüllung für den neuen Eigentümer zwei Jahre.

Ob eine Heizung jünger als 30 Jahre ist, können Eigentümer auf dem Typenschild, im Schornsteinfegerprotokoll oder in den Bauunterlagen nachsehen. „Wer sich nicht sicher ist, ob das Gerät unter die Austauschpflicht fällt, sollte Gebäudeenergieberater zu Rate ziehen. Sie erklären auch, was bei einem Heizungstausch zu beachten ist und welche ökologischen Heizungen sich eignen“, so Frank Hettler.

## Neuerungen auch beim Energieeffizienzlabel für neue Heizungen

Auch für neue Heizungen gibt es in diesem Jahr eine gesetzliche Neuerung: Ab dem 26. September 2019 ändert sich das

EU-Energieeffizienzlabel für Heizgeräte aufgrund verschärfter Anforderungen. Die Stufen des Labels, die die Effizienz der Geräte anzeigen, werden neu geordnet. Es entfallen die Stufen E bis G, neu hinzu kommt hingegen die Effizienzstufe A+++.

Fachleute raten dazu, bei einem Heizungstausch auf Geräte mit den Stufen A+, A++ und A+++ umzusteigen. Sie nutzen besonders effiziente Techniken und erneuerbare Energien. „Die neue Skala zeigt, dass die Effizienz von Heizgeräten an Bedeutung gewinnt“, sagt Ulrich König vom Energieberatungszentrum Stuttgart (EBZ). „Dies soll auch so weitergehen: Die nächste Verschärfung ist 2021 oder 2022 zu erwarten“, so König. Anders als bei Elektrogeräten gibt das Label jedoch keinen Aufschluss über die Betriebskosten der Heizung. Hauseigentümer sollten zudem berücksichtigen, dass sich das Energieeffizienzlabel der Europäischen Union für neue Heizungen vom deutschen Energieeffizienzlabel unterscheidet. Beide Label haben jedoch das langfristige Ziel, die Effizienz im Heizungsbereich zu steigern und auf die Vorteile von Ökoheizungen hinzuweisen.

## Kein großer Wurf

Verbraucherschützer bemängeln GEG-Entwurf

(izf.) Der Entwurf für ein neues Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist bei der Definition eines Niedrigenergiestandards für Wohngebäude unambitioniert. So können weder eine langfristige Planungssicherheit für private

nen. Insbesondere sieht das vorliegende Gesetz keine Verschärfung der energetischen Anforderungen bei neuen Wohngebäuden vor. BSB-Geschäftsführer Florian Becker bemängelt: „Das das Klima-

### Planungssicherheit nicht gewährleistet

Mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit baulicher Energieeinsparmaßnahmen begrüßt der BSB die getroffene Festlegung. Eine weitere Baukostensteigerung scheint zunächst abgewendet. Allerdings kann eine absehbare Novellierung des GEG Verbraucher in Zukunft stark belasten. „Wenn das neue Haus in ein paar Jahren energietechnisch nicht mehr dem aktuellen Gesetzesstand entspricht, geht das mit einem deutlichen Wertverlust einher. Die Entwertung der Immobilie ist in dem Entwurf mit angelegt“, sagt Becker. „Diese Perspektive schafft bei Verbrauchern kein Vertrauen und schadet der notwendigen Akzeptanz für mehr Energieeffizienz im Gebäudesektor.“ Besser wäre es, jetzt mutiger zu sein und einen länger gültigen Standard für Neubauten festzulegen. Gleichzeitig müsste die Förderlandschaft für private Bauherren so ausgestaltet werden, dass Mehrkosten abgedeckt werden können.

### Das GEG kommt

Das neue Gebäude-Energie-Gesetz soll die Anforderungen an Energieeffizienz, baulichen Wärmeschutz und die Nutzung Erneuerbarer Energien bündeln. Noch offen ist die Abkehr von Primärenergiefaktoren als Messgrößen und die Umstellung auf eine CO<sub>2</sub>-Bilanz des Gebäudes. Dieser Ansatz

könnte innovative Lösungen zur Energieeinsparung hervorbringen. Es wäre zudem ein erster Schritt hin zur notwendigen Betrachtung des Lebenszyklus eines Gebäudes – von der Produktion der Baustoffe bis zum Recycling nach dem Abriss. Was tatsächlich kommt, bleibt abzuwarten.



Bild: Bauherren-Schutzbund e.V.

Bauherren sichergestellt noch europäische Klimaschutzziele erreicht werden. Darauf wies der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) das Bundeswirtschaftsministerium bei der gestrigen Verbändeanhörung zum geplanten GEG hin.

### Klimaziele schwer erreichbar

Einen großen Wurf kann man den GEG-Entwurf nicht nen-

schutzziel, bis 2050 den emissionsarmen bzw. -freien Gebäudebestand deutlich zu erhöhen, mit den angedachten Maßnahmen erreicht werden kann, ist nur schwer vorstellbar. Eher sei zu erwarten, dass man nicht lange an den geplanten Standards festhalten könne. Die GEG-Vorgaben werden schnell veraltet sein und schon in wenigen Jahren verschärft werden müssen.



**Sprenger & Röder**  
IMMOBILIEN  
seit 1951

**Immobilien**sachverständige  
**Immobilien**makler  
**Immobilien**auktionen  
**Immobilien**beratung

Sprenger & Röder  
Immobilien GmbH

**Standort Freiburg:**  
Wilhelmstraße 18  
79098 Freiburg  
Tel.: 0761 20 29 8-0

Sprenger & Röder u. Partner  
Immobilienfachverständige

**Standort Leipzig:**  
G.-Schuhmann-Str. 79/81  
04155 Leipzig  
Tel.: 0341 21 56 84-8

[info@sprenger-roeder.de](mailto:info@sprenger-roeder.de)  
[www.sprenger-roeder.de](http://www.sprenger-roeder.de)

## IM STORCHENGARTEN

Storchfest, 12. Juli, 14 – 18 Uhr

Mit Essen und Trinken, Spiel und Spaß  
Für Anwohner und Interessierte  
Bombacher Straße, Ecke Friedhofstraße  
79341 Kenzingen

Wohnen mit  
und ohne Kinder

Weitere Infos zum Projekt:

**0761.45 40-130**

[verkauf.bautraeger@unmuessig.de](mailto:verkauf.bautraeger@unmuessig.de)

[www.wohnen-im-storchergarten.de](http://www.wohnen-im-storchergarten.de)

**UNMÜSSIG**



Buchtipps

immo  
Zeitung

## Wellness muss sein

Das Bad gehört zu den am häufigsten genutzten und intimsten Räumen einer Wohnung: ein Rückzugsort,



Bild: Random House

wo man sich erholen und entspannen möchte. Beim Planen und Einrichten des Badezimmers – sei es nun eine kleine Nasszelle oder ein üppiger Wellnessstempel – gilt es darum, alle grundlegenden praktischen Aspekte zu berücksichtigen, ohne den Wohlfüh-

faktor aus den Augen zu verlieren. Von der individuellen Planung über die Auswahl der passenden Sanitärobjekte und Materialien bis hin zur Gestaltung mit Farbe und Accessoires liefert dieser Band alle notwendigen Infos und Tipps. Zahlreiche Fotos unterschiedlichster Raumsituationen veranschaulichen, wie sich der vorhandene Platz optimal nutzen lässt und jedes noch so schlichte Bad in eine moderne, ebenso funktionale wie sinnliche Oase der Entspannung verwandelt werden kann.

- Raumplanung, Ausstattung, Materialien & Accessoires
  - Für alle, die ein Bad neu einrichten oder modernisieren möchten
  - Dekorative und funktionale Gestaltungsideen, günstig und gut anwendbar auf jede Raumsituation
- Terence Conran: *Bäder – das Wichtigste*; Verlag: DVA  
ISBN: 978-3-421-03834-0

## Dies &amp; Das

Kleine Meldungen aus der Immobilienwelt

## Immobilienportal ivd24.de bietet weitere Features für Immobilieninteressenten

Das Immobilienportal des IVD ivd24.de hat in den vergangenen Monaten den Schwerpunkt der technischen Ressourcen auf die Überarbeitung der Orts-teildatenbank sowie auf eine bessere Anbindung an die Geo-Datenbanken gelegt. Immobilien ohne Stadtteilzuordnung werden vom System automatisch den richtigen Stadt- bzw. Ortsteilen zugeordnet und mittels der neuen Geo-Datenbanken mit einer hohen Genauigkeit in der Kartenansicht dargestellt. Der Interessent erhält nun Angebote, die exakt in ihrem räumlichen Zielbereich liegen. Durch die Konzentration auf den Wunsch-Stadtteil entgehen dem Suchenden keine relevanten Immobilienangebote. Darüber hinaus wurde die Umkreissuche visualisiert, so dass nun besser erkennbar ist, in welchem Gebiet die Suche durchgeführt wird. Damit wird die Suche für den Immobilienin-

teressenten wesentlich einfacher und übersichtlicher.

\*\*\*\*\*

## Kleinschholz im Visier

(sk). Die Planung des Neubaugebietes im Stühlinger Kleinschholz geht weiter. Nachdem letzte Woche städtebauliche Überlegungen zum Neubaugebiet vorgestellt wurden, meldet sich jetzt die Vereinigung der Freiburger Wohnungs- und Gewerbebauunternehmen (VFW) zu Wort. Diese kritisiert Oberbürgermeister Martin Horn für die Entscheidung, die Wohnungen nur von einem kleinen Teil potentieller Bauherren errichten zu lassen.

Es gehe laut der Vereinigung mittlerweile nicht mehr darum, günstigen Wohnraum zu schaffen. Vielmehr befürchtet der Verein, dass gezielt Bauherren wie die Freiburger Stadtbau von den Neubaugewohnungen profitieren. Sie sehe keine Begründung für die Auswahl der Bau-träger, so die VFW.

\*\*\*\*\*

Terminvorschau immo  
Zeitung

## Wann was wo ...

➔ 17.07.2019

Webinar: Tipps für zukunfts-kraftige Homepages - Die professionell konzipierte Homepage als Unterstützung bei der Akquisition neuer Immobilien und Verwaltungsgebäude  
www.ivd-sued.net

➔ 27.08. + 28.08.2019

Immobilien-Dialog  
Metropolregion Rhein-Main  
Dialog, Frankfurt  
www.heuer-dialog.de

➔ 17.09.2019

Der Energieausweis  
Seminar, Freiburg  
www.dia.de

➔ 07. - 09. 10. 2019

Expo Real: Internationale  
Fachmesse für Immobilien  
und Investitionen.  
Messe, München  
www.exporeal.net

➔ 19.11.2019

Reklamation und Beschwerde in der Immobilienwirtschaft  
Seminar, Freiburg  
www.dia.de

➔ 11.07. - 12.11.2019

11. Deutscher Fachmarkt-  
immobilien-Kongress  
Jahreskongress, Düsseldorf  
www.heuer-dialog.de

➔ 03.02. - 15.02.2020

Zertifikatslehrgang zum/zur Im-  
mobilienmakler/in (DIA) mit an-  
schließender Möglichkeit der  
Zertifizierung für Immobilien-  
makler nach DIN EN 15733  
Seminar, Freiburg  
www.dia.de

➔ 07. - 09. 10. 2019

Expo Real: Internationale  
Fachmesse für Immobilien  
und Investitionen.  
Messe, München  
www.exporeal.net

## Dialog mit Einwohnern

Stadt möchte in Sachen Dietenbach das Gespräch suchen

(es). Die Vorbereitungen zum neuen Stadtteil Dietenbach laufen weiter auf Hochtouren. Aus diesem Grund hatte die Stadt Freiburg zu einer Pressekonferenz im Rathaus eingeladen. Neben einem Dialog mit der Öffentlichkeit, der im Herbst stattfinden soll, wurde auch die Gründung einer städtischen Genossenschaft angesprochen.

Ein detaillierter Rahmenplan steht aktuell im Vordergrund der Vorbereitungen. Der Siegerentwurf der Architekten K9, Latz + Partner Landschaftsarchitektur Stadtplanung Architektur Partnerschaft, StelePlanung und den Freiburger Energieplanern Stahl + Weiß und endura kommunal soll weiter ausgearbeitet werden und die Grundlage für den Bebauungsplan sein. Dabei müssen aber auch die Anforderungen der Freiburger Stadtbau sowie der Uniklinik und des Studierendenwerkes berücksichtigt werden, die bei-



Dietenbach soll ein Stadtteil für alle Gesellschaftsschichten werden.

Bild: K9 Architekten

de ebenfalls Wohnraum für Studierende und Mitarbeiter schaffen wollen. Der Rahmenplan soll im Sommer 2020 vom Ge-

meinderat abgesegnet werden. Im Herbst möchte die Stadt außerdem in den Dialog mit der Öffentlichkeit treten. „Der Bürgerentscheid hat uns etwa ein halbes bis dreiviertel Jahr zurückgeworfen“, so Oberbürgermeister Martin Horn. Trotzdem liege man weiterhin gut in der Zeit und wolle das Gespräch mit den Einwohnern suchen. Dazu ist im November eine Einwohnerversammlung geplant, bei der man in den Dialog mit allen gehen möchte - „nicht nur mit den Anwohnern“, sagt Horn. Der Stadtteil Dietenbach solle „ein Querschnitt durch die Freiburger Gesellschaft“ werden, Vielfalt stehe an erster Stelle. Aus diesem Grund möchte man auch mit allen Freiburgerinnen und Freiburgern sprechen. Dazu soll einem Einwohnergremium, bestehend aus Zufallseinwohnern, in einer ersten Phase des Dialogprozesses grundlegende Fakten vermittelt werden. In der Einwohnerversammlung soll dann die breite Öffentlichkeit zu Sachstand, Planungen und weiteren Schritten informiert werden. Auch über die Entwicklung einer Baugenossenschaft soll diskutiert werden. Dietenbach soll als neuer Stadtteil energieneutral

oder sogar mit einem Energieplus gestaltet werden. Um den Wohnraum trotzdem auf lange Sicht bezahlbar zu halten, käme eine Genossenschaft infrage.

Oberste Priorität habe nun, den Zeitverlust wieder aufzuholen, so Baubürgermeister Martin Haag. Bis Ende 2021 soll dann der Bach, der durch das Gebiet fließt, ökologisch ausgebaut werden, um als Hochwasserschutz zu dienen.

Auch das Gespräch mit den Landwirten entwickle sich positiv. Über 90 Prozent von ihnen haben dem Verkauf ihres Landes zugestimmt, mit den anderen sei man größtenteils noch nicht in Kontakt getreten. Auch von ihnen erwarte man jedoch eine Zustimmung. Die Eigentümer seien oftmals Befürworter des Projektes gewesen. „Das Problem waren eher die Pächter“, so OB Horn. Bei rund fünf Hektar des 130 Hektar großen Entwurfsgebietes ist der Verkauf noch offen. Noch bis September können die Landwirte an die Sparkasse verkaufen oder Ausgleichsflächen über einen Grundstückstausch erhalten. Ein erneutes Gespräch zwischen den Landwirten und der Stadt soll am 15. Juli stattfinden.

## Der Kleinspeicher

Warmes Wasser, geringer Verbrauch

(izf). Die Gartensaison ist eröffnet – fehlt nur noch das warme Wasser für die Dusche und zum Spülen. Eine flexible Lösung für das Gartenhaus stellt der elektrische Kleinspeicher dar. Wie dieser funktioniert und was zu beachten ist, darüber informiert das Online-Portal „Intelligent heizen“. Garten- oder Ferienhäuser werden nicht regelmäßig bewohnt und warmes Wasser bedarfsweise benötigt. Genau an diesem Punkt setzt der elektrische Kleinspeicher an: Er ist flexibel einsetzbar und liefert in Räumen mit geringem oder unregelmäßigem Wasserbedarf zuverlässig warmes Wasser mit einer Temperatur zwischen 35

einander verbunden werden sollen, bietet sich ein geschlossener Kleinspeicher an. In diesem Fall wird das Gerät mit dem Wasserkreislauf verbunden und das warme Wasser über die Leitungen zu den verschiedenen Entnahmestellen gedrückt. Die Geräte benötigen oftmals eine Sicherheitsventilkombination, die das Gerät vor Überdruck schützt. Beim Versorgen einer einzelnen Zapfstelle mit warmem Wasser ist der offene Kleinspeicher besser geeignet. In diesem Fall öffnet beim Aufdrehen des warmen Wassers ein Ventil den Kaltwasserzulauf zu dem Speicher. Der Effekt: Das kalte Wasser verdrängt das



Kleinspeicher

Bild: Pixabay

und 82 Grad. Das Gerät kann in unmittelbarer Nähe zum Wasserhahn oder einer anderen Entnahmestelle platziert werden. Im Gegensatz zum Durchlauferhitzer, der erst beim Aufdrehen des Hahns mit dem Erwärmen startet, stellt der Kleinspeicher das warme Wasser bereit. Der in der Regel elektrisch betriebene Kleinspeicher verfügt über ein Fassungsvermögen von fünf bis zehn Litern und kann an eine übliche 230-Volt-Steckdose angeschlossen werden. Es gibt Geräte, die unter dem Handwaschbecken oder der Küchenspüle angebracht werden können. Auch Wandkonstruktionen sind möglich.

## Geschlossene und offene Kleinspeicher

In einem größeren Ferienhaus, in dem mehrere Zapfstellen mit

leichtere warme Wasser nach oben zur Zapfstelle. Der offene Kleinspeicher steht nicht unter Druck, dafür sind aber spezielle Armaturen nötig, über die der Kaltwasserzulauf geregelt wird.

## Die Energiebilanz von Kleinspeichern

Ein elektrisch betriebener Kleinspeicher beugt Wärmeverlusten vor, da das Wasser nicht lange laufen muss, bevor der erste heiße Tropfen kommt. Außerdem sind die meisten modernen Geräte energiesparend und verfügen zum Beispiel über einen stromsparenden Betrieb oder eine isolierende Wärmedämmung. Wie alle energierelevanten Produkte sind auch Kleinspeicher mit dem Energie-label gekennzeichnet. Besonders sparsame Geräte haben die Energieklasse A.

## Sie haben. Wir suchen:

1. Wohnbaugrundstücke
2. Grundstücke zur Entwicklung für Wohnbebauung
3. Aufteilungsobjekte mit Ausbaupotential

Diskretion und seriöse  
Abwicklung garantiert.  
0761.45 40-136  
info@unmuessig.de

UNMÜSSIG

## Haus zum Verkauf an der Costa Brava

Spanien. Zwischen Lloret de Mar und Blanes, umgeben von Wald mit Blick auf das Gebirge und 5 Minuten per Auto zum Strand. Gute Infrastruktur: Supermärkte, Restaurants und das Krankenhaus in der Nähe.

Flaches Grundstück (657 m<sup>2</sup>). Bewohnbare Fläche 143 m<sup>2</sup> mit 2 Doppelschlafzimmern, 1 Einzelzimmer, 3 Bäder, Wohn-Esszimmer, Küche, Abstellraum, Sauna, Werkstatt mit Abstellraum, Schwimmbad, Terrassen, Garten sowie 1 Garage und 1 Abstellplatz für ein weiteres Fahrzeug.

Verkaufspreis: € 350.000,00 (VHB)

Kontakt: Tel. 0034 647492050 | E-Mail: elsiglofilial@hotmail.com



# Energieeffizientes Bauen

Was die Klimaziele die Immobilienbranche wirklich kostet

(izf). Die Klimawende ist neben der Wohnungsnot aktuell eines der entscheidenden Themen der Politik. Deutschland unterstützt einem Medienbericht zufolge nach anfänglicher Skepsis nun doch das Ziel einer klimaneutralen EU bis 2050. Weil Gebäude in Deutschland für etwa 40 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs verantwortlich sind, sehen Experten im Immobiliensektor großes Einsparpotenzial. Widersacher argumentieren mit zusätzlichen Kosten, die etwa im Wohnungsbau zu höheren Mieten beziehungsweise Kaufpreisen führen. „Energieeffizientes Bauen hat die Kosten erhöht, aber gleichzeitig die Betriebskosten beziehungsweise die Energiekosten gesenkt - und das zum Teil nicht unerheblich. Entgegen der öffentlichen Wahrnehmung sind die energiebedingten Kosten beim Neubau in der Realität eher gering“, sagt Michael Schwaiger, CEO der Schwaiger Group.

## Kostensteigerung durch energiesparendes Bauen liegt bei 3 bis 5 Prozent

Die gesamte Kostensteigerung im Bausektor beläuft sich einer Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. zufolge für den Zeitraum 2000 bis 2014 auf 871 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 39,4 Prozent. „In den vergangenen Jahren haben sich die Randbedingungen für die Baubranche drastisch geändert. Dazu gehö-



Bild: pixabay

ren verstärkte Anforderungen an Brandschutz, Schallschutz, Stellplätze, Barrierefreiheit und vieles mehr. All diese Anforderungen haben dazu geführt, dass das Bauen teurer geworden ist“, erklärt Andreas H. Holm, Leiter des Forschungsinstituts für Wärmeschutz e.V.

Auch der Wärmeschutz beziehungsweise das energiesparende Bauen haben dem Experten zufolge dazu beigetragen. „Der Anteil der Energieeffizienz an der gesamten Kostensteigerung liegt bei 10 bis 12 Prozent. Bezogen auf die gesamten Baukosten hat energieeffizientes Bau-

mentan meist die Kosten im Zentrum der Diskussion, nicht aber Energie und Umwelt. „Das wird sich langsam umkehren. Die Kosten werden in den Hintergrund rücken und Umwelt- und Energieaspekte die Diskussion dominieren.“ Für eine ganzheitlich energetische Be-

trachtung von Gebäuden muss nach seinen Worten der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes ins Auge gefasst werden. Energiebedingte Kosten sind mit Blick auf die Lebenszykluskosten nicht die Hauptkostentreiber. Die größten Posten machen die Kosten für das Grundstück, den Bau, die Bewirtschaftung sowie die Instandhaltung aus.

## Politik muss Widersprüche auflösen

Um das Einsparpotenzial der Immobilienwirtschaft von rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland nutzen zu können, muss die Politik die Weichen dafür stellen. „Im Koalitionsvertrag steht im Kapitel ‚Lebenswerte Städte, attraktive Regionen und bezahlbares Wohnen‘ das Bekenntnis, das aktuelle Energieanforderungen nicht verschärft werden. Hintergrund ist weiterhin die Annahme, dass es zu teuer werden könnte und dadurch die Mieten weiter nach oben getrieben werden. Gleichzeitig übertrifft die Regierung mit ihrem Bekenntnis zu einer klimaneutralen EU die anspruchsvollen Ziele des Klimaschutzplans 2016, die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2050 um 80 bis 95 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren. Dieser Widerspruch muss aufgelöst werden, denn es ist unmöglich, das Klima zu retten, ohne bei den energetischen Anforderungen nachzubessern“, erklärt Holm.

## Oft unterschätzt

Die Bauabnahme und ihre Folgen

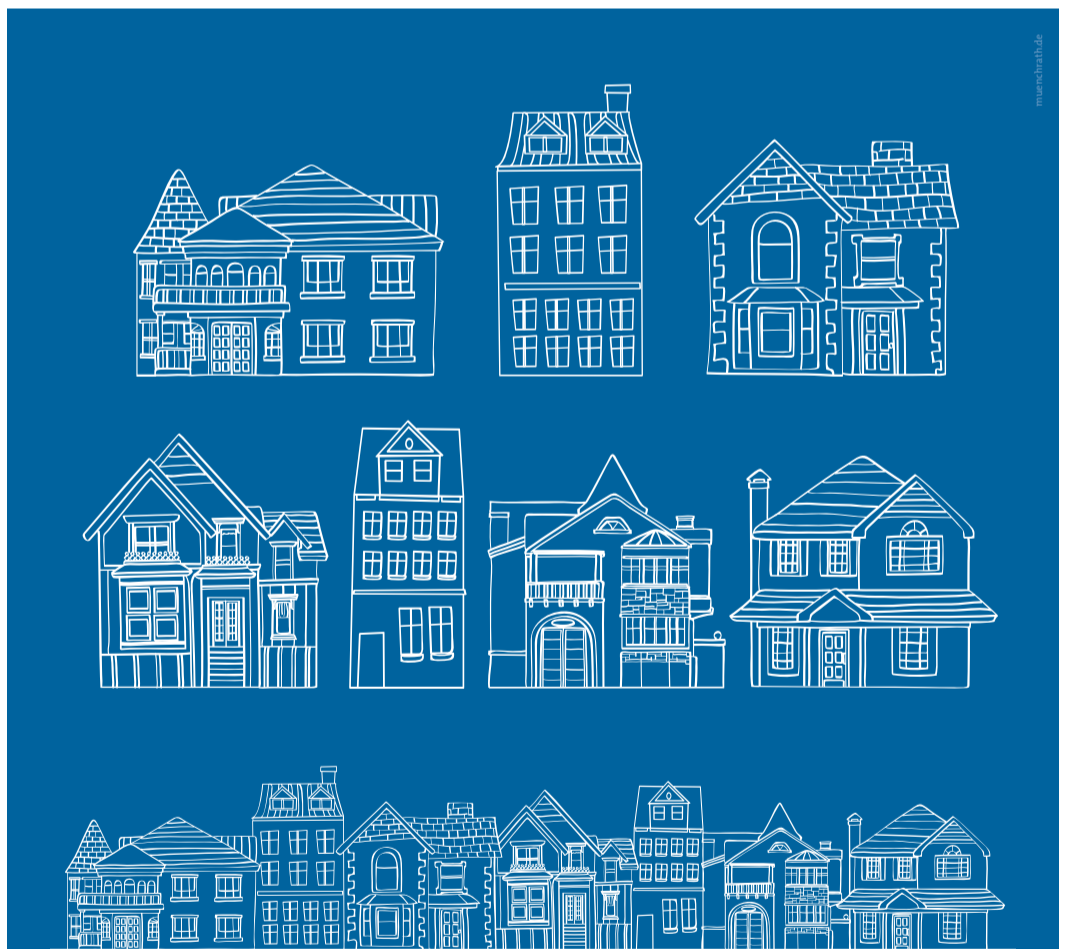


Genau prüfen, ob im Abnahmeprotokoll auch wirklich alles festgehalten ist!  
Bild: Bauherren-Schutzbund e.V.

(izf). Die Bauabnahme ist ein Meilenstein auf dem Weg zu den eigenen vier Wänden. Jedoch rückt mit ihr nicht nur der Einzug näher, die Bauabnahme

besitzt auch große rechtliche Bedeutung. Jedoch wird die Rechtswirkung der Abnahme von vielen Bauherren unterschätzt, warnen die Experten

des Bauherren-Schutzbunds e.V. (BSB). Mit der Abnahme nimmt der Bauherr das Bauwerk entgegen und bestätigt damit, dass das Bauwerk so wie vertraglich vereinbart hergestellt ist. Am Tag der Abnahme geht damit das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung der Bauleistung durch äußere Einflüsse wie zum Beispiel durch einen Sturm oder Vandalismus vom Bauunternehmer auf den Bauherren über. Ebenfalls ab diesem Tag dreht sich die Beweislast. Jetzt muss der Bauherr beweisen, dass ein Mangel vorliegt, den er nicht zu vertreten hat. Mit der Bauabnahme beginnt auch die fünfjährige Gewährleistungsfrist, in denen Bauherren Ansprüche wegen Mängeln geltend machen können. Und die Abnahme berechtigt den Bauunternehmer seine Schlussrechnung zu stellen.



Für anspruchsvolle Immobilien

Telefon 0761 211679-0 | [www.stauss-immobilien.de](http://www.stauss-immobilien.de)





FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG



Tradition & Zukunft: Genossenschaftlich Wohnen




www.familienheim-freiburg.de  
Gaußstraße 5 | 79114 Freiburg | Telefon 0761 / 88 88 70





Von links nach rechts:  
**1** Replay Jeansjacket € 199,95 • **2** Replay T-Shirt grün € 34,95 • **3** Replay Jeans-bermuda HyperFlex € 119,95 • **4** Levi's Tanktop € 24,95 • **5** Levi's Hotpants € 54,95

We love to dress you!  
**Jeans-Land** .com  
 Freiburg am Martinstor  
 www.jeans-land.com

strohmaier FREIBURG  
 am Martinstor - Mode auf 3 Etagen

Graffiti-Kunst: siehe Signaturen  
 Foto: Martin Belmeister

# Süddeutsche Wohnungsmärkte

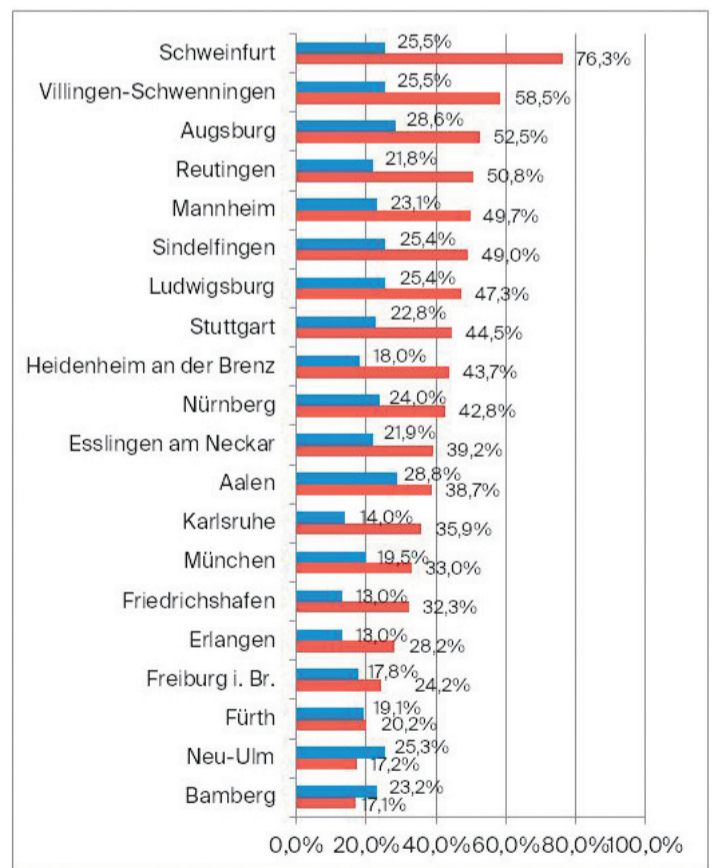
Miet- und Kaufpreise steigen in Mittelstädten stärker als in München und Stuttgart

Die Miet- und Kaufpreise in zehn der 20 untersuchten Städte steigen stärker als in den Metropolen München und Stuttgart. Stuttgart, Freiburg und weitere Städte bieten Investoren eine attraktive Rendite, die oberhalb des Niveaus der Metropole München liegt, und das bei ähnlichem Risiko. Das sind die Ergebnisse der aktuellen Studie „Süddeutsche Wohnungsmärkte: Daten & Perspektiven 2019“. Wüest Partner Deutschland hat in der vergleichenden Wohnungsmarktstudie 20 süddeutsche Städte in Bayern und Baden-Württemberg analysiert.

Rüdiger Hornung, Geschäftsführer München von Wüest Partner Deutschland, erläutert: „Die weiterhin niedrigen Zinsen und die immer noch steigende Bevölkerung in den Städten üben zusätzlichen Druck auf die Immobilienpreise aus, sodass auch für 2019 nicht mit einem Rückgang der Preise zu rechnen ist.“ Hornung fügt hinzu: „Der wachsende soziale Druck, den das Thema entfaltet, befeuert zunehmend die politischen Debatten um die Wohnungsmarktregulierung. Dies kann sich jedoch auf der Bauherrenseite negativ auf die Motivation Wohnungen zu bauen auswirken und so das Angebot zusätzlich verknappen.“

**Attraktive Risiko-Rendite-Profile für Investoren**  
 Der Wohnungsmarkt süddeutscher Oberzentren bietet Investoren mit unterschiedlichen Risikopräferenzen attraktive Bruttorenditen. Ein günstiges Verhältnis von Rendite zu Risiko hat Wüest Partner für Stuttgart und Freiburg mit Renditen von 3,2 Prozent beziehungsweise 3,8 Prozent festgestellt – bei einem Risiko, welches mit der Metropole München vergleichbar ist. Investoren mit einer etwas höheren Risikoakzeptanz finden in Ludwigsburg und Fürth Renditen um 4,5 Prozent, bzw. in Villingen-Schwenningen mit 5,5 Prozent.

**Geringe Baufertigstellungen befeuern Miet- und Kaufpreise**  
 Zehn der 20 untersuchten Städte wiesen in den vergangenen fünf Jahren einen größeren Mietpreisanstieg auf als die Metropolen München und Stuttgart. In Augsburg und Aalen sind die Mieten um rund 29 Prozent in diesem Zeitraum gestiegen. Aber auch Ludwigsburg, Neu-Ulm, Schweinfurt, Sindelfingen und Villingen-Schwenningen verfügen über Steigerungen von knapp über 25 Prozent. Viele dieser Städte weisen eine überaus geringe Baufertigstellungsquote auf. In Ludwigsburg beispielsweise wurden nur rund sechs Prozent des Bedarfs an Neubauten errichtet – in Sindelfingen sind es knapp elf Prozent. Im Durchschnitt decken die fertiggestellten Bauprojekte lediglich 40,5 Prozent der Nachfrage. Diese Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr um 27,8 Prozentpunkte gesunken.



Quelle: Wüest Partner Deutschland 2019 auf Basis von IDN Immodaten  
 ■ Median-Miete seit 5 Jahren in %  
 ■ Median-Kaufpreis seit 5 Jahren in %

Veränderung der Mieten und Kaufpreise in den vergangenen fünf Jahren in den süddeutschen Städten (Angebotspreise)  
 Quelle: Wüest Partner Deutschland 2019 auf Basis von IDN Immodaten

Wohnungen erwartet Wüest Partner Deutschland in Stuttgart, Augsburg und Freiburg. Potenzial für weiter steigende Entwicklungen bei den Mieten und der Kaufpreise weisen darüber hinaus München, Nürnberg, Fürth und Ludwigsburg auf. Leicht steigende Entwicklungen der Kaufpreise werden darüber hinaus noch für Karlsruhe, Mannheim Sindelfingen und Friedrichshafen prognostiziert.

Das Gros der analysierten Städte weist einen kräftigeren Anstieg der Kaufpreise als München auf. Während in der bayerischen Landeshauptstadt die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den vergangenen fünf Jahren um 33 Prozent gestiegen sind, ist in Schweinfurt ein Kaufpreisanstieg von 76 Prozent feststellbar. Augsburg, Reutlingen sowie Villingen-Schwenningen blicken auf Steigerungsraten von über 50 Prozent zurück.

**Prognose der Miet- und Kaufpreisentwicklung**  
 Besonderes Miet- und Kaufpreissteigerungspotenzial für

## Die Maßstäbe der Messtechnik





**Als Dienstleister für Immobilien-Eigentümer und -Verwalter gilt bei BFW Ritter seit über 50 Jahren exakt ein Prüfstein, eine Einheit und ein Maß: Ihre Zufriedenheit bei der Heizkostenabrechnung!**

**BFW Dieter Ritter GmbH**  
 Hohrainstraße 2, 79369 Wyhl a. K.  
 Tel.: 07642 / 9200-0, Fax: 07642 / 9200-55  
 zentrale@bfw-ritter.de, www.bfw-ritter.de



**BFW RITTER**  
 BÜRO FÜR WÄRMESSTECHNIK