

# IMMOBILIEN

MEHR ALS 30 300 ANGEBOTE IM IMMOBILIENMARKT UNTER [WWW.SZ.DE](http://WWW.SZ.DE)

**MEIN ZUHAUSE: OPTIMAL FINANZIERT.**

[www.interhyp.de](http://www.interhyp.de)  
0800 200 15 15 84

**interhyp**  
DIE BAUFINANZIERUNG

## INHALT

**Achtung, Stolperfalle!**  
Wie sich mit kleinen Aktionen Barrieren im Haus abbauen lassen ..... 26

**Neue Bündnisse**  
Mieter und Vermieter fordern mehr Mittel für günstige Wohnungen ..... 34

Kaufmarkt ..... 27  
Mietmarkt ..... 33

## „Ein Fehler“

Wie die Immobilienwirtschaft die Mietpreisbremse bewertet

Kaum ein Thema hat die Immobilienverbände in der Vergangenheit so gereizt wie die Mietpreisbremse. Wohl auch die Kritik der Branche hat dazu geführt, dass die große Koalition in Berlin den Gesetzesentwurf in dieser Woche noch mal nachgebessert hat. Zufrieden sind die meisten Branchenvertreter aber dennoch nicht – sie halten den geplanten Deckel grundsätzlich für falsch.

Die Mietpreisbremse sieht vor, dass in „angespannten Wohnungsmärkten“ bei einem Mieterwechsel die neue Miete künftig maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Im Gegensatz zu früheren Entwürfen sollen Neubauten nun vollständig von der Regelung ausgenommen werden. Außerdem soll die Mietpreisbremse auf fünf Jahre befristet werden. Die Mietpreisbremse sei „per se ein Fehler“, sagt Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). Positiv bewertet der Verband die Ausnahme für den Neubau: „Damit scheint zumindest der größte Schnitzer behoben zu sein“, sagt Mattner. Unklar ist laut ZIA nach wie vor, wie der Gesetzgeber „angespannte Wohnungsmärkte“ definiere – welche Gebiete das sind und damit für die Mietpreisbremse infrage kommen, beschließen die Länder.

Um wohnungspolitisch voranzukommen, seien mehr steuerliche Anreize für den Neubau und Sanierungen nötig, sagt Mattner. Auch der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen hält das geplante Gesetz für falsch. Um den Mietwohnungsbau in den Ballungszentren anzukurbeln, müsse es auch Verbesserungen bei Baualdauweisungen geben, fordert BFW-Präsident Andreas Ibel. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) befürchtet, dass Vermieter künftig weniger in ihre Wohnungen investieren werden. Und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen appelliert an die Länder, auch die mit der Mietpreisbremse verknüpften Förderungen für den Neubau umzusetzen. „Wohnungsneubau ist das einzige probate Mittel, um dem Nachfrage-Boom in den deutschen Ballungsräumen und dadurch steigenden Mieten entgegenzuwirken“, sagt GDW-Präsident Axel Gedaschko. Neubau müsse sich aber auch für Vermieter rechnen.

Andererseits fällt die Reaktion des Mieterbundes (DMB) aus, der das Gesetz grundsätzlich begrüßt, aber Details kritisiert. Die gänzliche Ausnahme für den Neubau sei überflüssig, sagt DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. Außerdem fordert der DMB strengere Sanktionen, sollte sich der Vermieter nicht an die Mietpreisbremse halten. **ANDREAS REMIEN**



Sogenannte Smart Meter erfassen den Stromverbrauch eines Haushalts digital. Verbraucher können damit am PC oder Smartphone nicht nur ihre Energiebilanzen ablesen, sondern Haushaltsgeräte dann in Betrieb nehmen, wenn besonders viel Strom im Netz ist. FOTO: BLOOMBERG

## Ende der Drehscheibe

Die 46 Millionen analogen Stromzähler in den deutschen Wohnhäusern sollen in den nächsten Jahren durch digitale Geräte ersetzt werden. Die „Smart Meter“ helfen, Stromkosten zu sparen. Manche Experten halten den Nutzen aber nur für gering

VON RALPH DIERMANN

Der schwarze Kasten hat die Ausmaße eines Schuhkartons – und gilt als einer der Stolpersteine der Energiewende: der gute, alte Ferraris-Stromzähler mit der Drehscheibe und dem mechanischen Zählwerk. Fast 46 Millionen Geräte hängen hierzulande in den Kellern und Fluren der Wohnhäuser. Sie halten fest, wie viel Strom ein Haushalt binnen eines Jahres verbraucht hat. Jahrzehntlang haben diese kargen Daten genügt. Für die smarte, grüne Energiewelt von morgen reichen sie allerdings nicht aus. Die EU hat deshalb das Ziel gesetzt, achtzig Prozent der alten, analogen Zähler in Europa bis 2020 durch digitale Messgeräte zu ersetzen. Sie können Haushalten beim Stromsparen helfen, indem sie den Bewohnern deutlich mehr Informationen zu ihrem Verbrauch liefern. Zudem sollen sie künftig dazu beitragen, Stromangebot und -nachfrage im Netz ins Gleichgewicht zu bringen.

Die Bundesregierung will bis zum Jahresende ein Verordnungspaket vorlegen, das den technischen und rechtlichen Rahmen für den Austausch der Geräte setzt und zudem festlegt, wer dafür die Kosten trägt. „Technisch gesehen ist die flächendeckende Einführung kein Problem, wenn die Politik erst einmal festgelegt hat, welche Anforderungen die neuen Zähler erfüllen sollen“, erklärt Aribert Peters, Vorsitzender des Bundes der Energieverbraucher. In der Regel können Handwerker die neuen Messsysteme problemlos auch in alte Elektroinstallationen einbauen. Bei Neubauten und grundlegend sanierten Bestandsgebäuden sind die sogenannten Smart Meter bereits seit 2011 vorgeschrieben. Das Gesetz lässt jedoch einige Schlupflöcher, sodass laut Bundesnetzagentur im

vergangenen Jahr nur 41 Prozent der 343 000 Zählpunkte in neuen oder sanierten Häusern mit smarten Messgeräten ausgestattet worden sind. Die etwa 60 bis 120 Euro teure Installation muss der Bauherr bezahlen; die Betriebskosten – quasi die Zählermiete, in die auch die Abrechnungskosten einfließen – tragen die Bewohner über ihre Stromrechnung. Das gilt gleichermaßen für Eigentümer wie für Mieter. Wie hoch die laufenden Kosten ausfallen, hängt vom jeweiligen Versorger ab. Die Spanne reicht von zwei bis zehn Euro im Monat.

### Die Waschmaschine läuft dann, wenn Wind- oder Solaranlagen besonders viel Strom erzeugen

Mit einem Smart Meter können Haushalte jederzeit ihren aktuellen Stromverbrauch abrufen. Das geschieht entweder direkt am Gerät oder aber über Internetportale, die detailliertere Auswertungsmöglichkeiten bieten. So erkennen die Bewohner auf einen Blick, welches die Stromfresser in ihrem Haushalt sind. Darüber hinaus sollen es die neuen Messsysteme in Zukunft möglich machen, Elektrogeräte mit hohem Energieverbrauch so zu betreiben, dass sie das Stromnetz stabilisieren. Drängt gerade viel Wind- oder Solarstrom ins Netz, schaltet der Smart Meter die Geräte automatisch ein – basierend auf Regeln, die die Nutzer vorab aufstellen. Sie können zum Beispiel festlegen, dass die Waschmaschine innerhalb der nächsten acht Stunden in Gang gesetzt werden soll. Wann genau das passiert, entscheidet der Energieversorger abhängig vom Stromangebot. Im Gegenzug erhalten die Haushalte Rabatte beim Strompreis.

Doch lohnt sich das? Die Wirtschaftsprüfer von Ernst & Young haben im vergangenen Jahr in einer vom Bundeswirtschaftsministerium in Auftrag gegebenen Studie ausgerechnet, dass Haushalte ihre Stromkosten mit einem Smart Meter um gerade einmal 1,2 bis 1,8 Prozent senken können. Bei einem durchschnittlichen Verbrauch von 3500 Kilowattstunden im Jahr entspricht das im besten Fall einer Ersparnis von knapp zwanzig Euro. Die Kosten für das Messsystem betragen aber laut der Studie im Durchschnitt jährlich 89 Euro. Die Studie kommt zu einem eindeutigen Fazit: Eine breite Einführung der Smart Meter sei für Deutschland nicht wirtschaftlich. Sie führe „für den Großteil der Endkunden zu unverhältnismäßig hohen Kostenbelastungen“.

Die Bundesregierung will diese Kritik bei der Smart-Meter-Einführung berücksichtigen. Maßgeblich sei „ein ausgewogenes Verhältnis zwischen möglichen Kosten und möglichen Nutzen für den Verbraucher sowie ein Mechanismus zum Schutz vor unverhältnismäßigen finanziellen Belastungen“, erklärt eine Sprecherin des Bundeswirtschaftsministeriums. Wie könnte das konkret aussehen? Ernst & Young schlägt in seiner Studie unter anderem vor, die smarten Messsysteme nur für diejenigen Stromkunden verpflichtend zu machen, die mehr als 6000 Kilowattstunden im Jahr verbrauchen. Haushalte fallen in der Regel nicht in diese Kategorie. Sie sollten stattdessen lediglich mit einer abgespeckten, deutlich günstigeren Version der digitalen Zähler ausgestattet werden, die zwar den aktuellen Verbrauch anzeigt, aber keine automatische Steuerung der Elektrogeräte erlaubt. Aribert Peters hält diesen Vorschlag für sinnvoll. „Solche einfachen digitalen Systeme sind kaum teu-

rer als analoge Zähler“, sagt der Verbraucherschützer. Die Zähler müssten lediglich einmal im Monat an den Versorger übermitteln, wie viel Strom verbraucht worden sei. Daraus ließen sich keine Rückschlüsse auf die Lebensgewohnheiten der Kunden ziehen. Wie viel Energie in welchem Moment verbraucht wurde, bliebe Geheimnis der Kunden. „Die Anforderungen an die Datensicherheit könnten dann geringer ausfallen, was die Zähler günstiger macht“, sagt Peters.

Derweil wachsen die Zweifel, ob Smart Meter in Wohngebäuden überhaupt einen nennenswerten Beitrag zur Stabilisierung des Energiesystems leisten können. Zwar ist der Grundgedanke überzeugend: Wenn künftig der Großteil des Stroms in Wind- und Solaranlagen erzeugt wird, muss der Verbrauch flexibler werden. Kühl- und Gefrierschränke zum Beispiel könnten die Lebensmittel um einige Grad tiefer als üblich abkühlen, wenn viel Wind- oder Solarstrom zur Verfügung steht. Bei einer Flaute oder dichten Wolken werden sie dagegen abgeschaltet, bis die Temperatur wieder auf den Standardwert gestiegen ist. Energieexperten sprechen dabei von einer Lastverschiebung.

Eine Studie des Energieversorgers EWE hat jedoch ergeben, dass die Kühl- und Gefrierschränke der heimischen Haushalte nur wenig dazu beitragen können, Stromangebot und -nachfrage ins Gleichgewicht zu bringen. „Die Geräte werden immer effizienter, sodass ihr Strombedarf und damit auch ihr möglicher Beitrag zur Lastverschiebung sinkt“, erklärt EWE-Experte Reinhard Janssen. Dazu komme, dass auch die Steuerung der Kühl- und Gefrierschränke Geld und Energie kostet. „Unter dem Strich rechtfertigt der Nutzen den Aufwand nicht“, ist Janssen überzeugt.

**Smart Meter bieten Hackern viele Angriffsflächen. Welche das sind, untersucht Claudia Eckert, Professorin und Leiterin des Fraunhofer Instituts für Angewandte und Integrierte Sicherheit.**

FOTO: ROBERT HAAS

**INTERVIEW: RALPH DIERMANN**

**VISAVIS**  
AUGSBURG - INNENSTADT

**GLANZVOLLER AUFTRITT FÜR DAS SCHMUCKSTÜCK.**  
Augsburg-Innenstadt | Bezugsfertig Frühjahr 2016

Auf dem Grundstück des VIS A VIS in der Augsburger Innenstadt überzeugt der vierte Bauabschnitt mit nur 12 Wohneinheiten und einem unverwechselbaren Charme. In VIS A VIS wird Architektur zur Kunst: Entlang der weißen Fassade setzen elegante Elemente aus Streckmetall spannende Akzente, die das Schmuckstück je nach Lichteinfall in unterschiedlichen Bronzetönen schimmern lassen. Im Inneren trifft eine hochwertige Ausstattung auf ein besonders helles und offenes Raumgefühl: Bodentiefe Fenster erstrecken sich über die gesamte Fassade und schaffen einen fließenden Übergang zwischen drinnen und draußen. Noch mehr Freiraum bietet die eigene Terrasse oder die windgeschützte Loggia – und von der 140 m² großen Dachterrasse sind dem Ausblick über die historische Innenstadt keine Grenzen gesetzt.

Seien Sie ein Teil dieses Schmuckstücks und lassen Sie sich beraten!

4-Zi.-Wohnung	EG	ca. 117 m²	531.700 €
3-Zi.-Wohnung	1. OG	ca. 102 m²	477.700 €
3-Zi.-Penthouse	4. OG	ca. 143 m²	846.400 €

Energieausweis-Art: Bedarfsausweis, vorläufige Werte.  
Baujahr: 2016, Kennwert: 52 kWh/m²a, Energieeffizienzklasse: B, Energieträger: Fernwärme

**Persönliche Beratung nach Terminvereinbarung:**  
Frau Susanne Rudek  
Fon 0179 130 21 21  
[www.VISAVIS-AUGSBURG.de](http://www.VISAVIS-AUGSBURG.de)

**ENTSCHEIDUNG MIT WEITBLICK.**

**KLAUS**

KLAUS Wohnbau ist einer der renommiertesten Projektentwickler und Bauträger Süddeutschlands. 40 Mitarbeiter realisieren zwischen 150 und 200 Wohneinheiten jährlich und sichern KLAUS im Wohnungsbau eine Spitzenposition in den Stammmärkten München und Augsburg. Wir bauen für Eigennutzer, Kapitalanleger sowie private und institutionelle Investoren.

**KLAUS Wohnbau GmbH**  
Nymphenburger Straße 15  
80335 München  
Fon 089 54 54 16 - 0  
[www.klaus-wohnbau.de](http://www.klaus-wohnbau.de)