



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.

Editorial



Mein Name ist Thomas Nägele. Ich leite das RE/MAX-Immobilienbüro in Waldshut-Tiengen.

Gemeinsam mit meinem erfahrenen Immobilienmakler Team, sind wir bestrebt unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten. Falls Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten, oder mieten oder vermieten möchten, sind Sie bei uns in den besten Händen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Vorstellungen und genießen Sie Ihre Freizeit. Um den Rest kümmern wir uns für Sie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Ihr RE/MAX Team
Freundliche Spezialisten

RE/MAX Immobilien

Hauptstraße 12 / Kaiserstraße 6
79761 Waldshut-Tiengen
www.remax-waldshut.de

Hitzewellen und Starkregen.

Was bedeutet der Klimawandel für unsere Städte?



Der Klimawandel stellt den Städtebau vor eine große Herausforderung. „Wir werden in Zukunft im Sommer in dicht bebauten Metropolen wohl im Schnitt mit fünf bis zehn Grad höheren Temperaturen leben müssen“, prognostizieren Experten wie der weltweit renommierte Klimaingenieur Matthias Schuler.

Auch die Zahl der tropischen Nächte mit über 20 Grad Celsius wird deutlich zunehmen. Darunter leiden dann besonders betagte und geschwächte Menschen, so gab es im Rekordsommer 2018 offiziellen Angaben zufolge über 1.000 Hitzetote in Deutschland.

Mitteuropäische Städte werden ein mitmediterranes Klima bekommen – nur leider ohne die kühlende Meeresbrise. „Wir nutzen jetzt für europäische Städte Konzepte, die wir mal für arabische Wüstenstaaten konzipiert haben“, erklärt Matthias Schuler. So sei für Paris 2030 eine Verschattung der großen Avenues geplant, die bei Nacht entfernt werden kann, damit die angestaute Wärme in den kühlen Nachthimmel entweichen kann.

Forschern zufolge könnte es bereits im Jahr 2050 in der deutschen Hauptstadt

Berlin so heiß sein wie derzeit in der australischen Stadt Canberra. Schuld daran ist der Wärmeisoleffekt: Fassaden, Dächer und versiegelte Flächen wie Straßen, Gehwege oder Parkplätze heizen sich durch die Sonneneinstrahlung auf und speichern die Wärme. Gebäuderiegel verhindern eine Durchlüftung und (nächtliche) Abkühlung.

Nachverdichtung und Begrünung.

Das Gegenmittel gegen Hitzestress und Überschwemmungen durch Starkregen ist die Rückholung dessen, was wir zunehmend aus den Städten verbannt haben: die Natur. Doch Grünflächen erfordern Platz und angesichts des anhaltenden Zuzugs in die Metropolen (internationalen Studien zufolge werden dort bis 2030 etwa 30 Prozent der Weltbevölkerung leben) stehen die Großstädte unter Druck, Wohnraum zu schaffen. „Nachverdichtung“ lautet das Zauberwort: Statt neue Siedlungsflächen auszuweisen, werden innerstädtische Gebäude aufgestockt und erweitert, Brachflächen und sogar Innenhöfe werden bebaut. Doch wie viel Dichte verträgt das Klima?

„Verdichtung und mehr Grün schließen sich gar nicht unbedingt aus“, erklärt der Berliner Architekt Friedrich von Borries, der Begrünungskonzepte für

Großstädte wie Frankfurt entwickelt. Es gelte vorhandene Potenziale wie beispielsweise Fried- oder Schulhöfe und Sportflächen verstärkt als grüne Oasen zu nutzen. Weitere städtebauliche Maßnahmen gegen die Hitze: viele schattenspendende Bäume, helle Fassaden, Verdunstungskälte durch Wasserflächen sowie Belüftungskorridore und künstliche Kaltluftschneisen.

Die Stadt wächst in die Höhe.

Anstatt in die Breite zu bauen, sollte zusätzlicher Wohnraum in der Höhe entstehen. Das ergab ein Forschungsprojekt der Stadt Karlsruhe. Folglich wurden vorhandene Gebäude aufgestockt und eingeschossige Nebengebäude abgerissen, um entsiegelte Freifläche zu schaffen. Wo mehr Regenwasser versickern kann, werden die Kanäle entlastet und die Innenstadt ist vor Hochwasser geschützt.

Auch das Grün wächst zunehmend in die Höhe: Für ein gutes Mikroklima setzen Architekten und Stadtplaner auf die Begrünung von Dächern und Fassaden: Pflanzen binden CO₂ und Feinstaub, kühlen die Luft und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Ein berühmtes Beispiel für vertikale, also am Gebäude hochwachsende Begrünung ist der Bosco Verticale in Mailand. Der aus

20.000 Pflanzen bestehende vertikale Wald von Stefano Boeri erhielt 2014 den Internationalen Hochhauspreis.

Gründachstrategien und neue Fassadensystem.

Immer mehr deutsche und europäische Städte berücksichtigen den fortschreitenden Klimawandel in ihrer Planung. So entwickelte Hamburg eine Gründachstrategie, die Hauptstadt Berlin gibt 2,7 Millionen für die Begrünung ihrer Dächer aus. Das Bundesministerium für Bildung und Forschung fördert das Projekt „HeatResilientCity“, das zeigen soll, wie sich Wohngebäude und Freiflächen so gestalten lassen, dass das Leben in der Stadt auch bei längeren Hitzeperioden angenehm bleibt.

In Aachen forschen Architekten, Textil-, Umwelt-, Elektro- und Maschinenbauingenieure fakultätsübergreifend an neuen Fassadensystemen wie textilen Gebäudehüllen, die den Kühlenergiebedarf deutlich reduzieren. Eine Anti-Smog-Fassade ist mit einer fotokatalytischen Beschichtung versehen und filtert Schadstoffe wie Stickoxide und Feinstaubpartikel aus der Luft.

„Bis 2050 müssen wir CO₂-frei sein.“ „Wir müssen bis Mitte des Jahrhunderts CO₂-frei sein. Das ist für unsere

Welt alternativlos“, mahnt Matthias Kopp vom WWF Deutschland. Und dabei spielt der Städtebau eine gewaltige Rolle, denn rund ein Drittel der CO₂-Emissionen und knapp 35 Prozent des Energiebedarfes in Deutschland gehen auf den Gebäudesektor zurück. Neben Neubau und Verdichtung geht es also auch um die Sanierung von Bestandssimmobilien älteren Baujahres, die sich in Deutschland derzeit auf weniger als ein Prozent beläuft.

Dem UN-Klimareport zufolge liegt in der konsequenten Wärmedämmung an Fassaden eine Chance, den globalen Klimawandel zu begrenzen. Denn nach wie vor frisst die Gebäudeheizung und -klimatisierung neben dem Verkehrssektor die größten Energiemengen.

Klimaschutz ist also auch eine Aufgabe des einzelnen Bauherrn und Hauseigentümers. Wer seine Gebäudehülle optimal dämmt, leistet nicht nur einen wichtigen Beitrag, sondern reduziert gleichzeitig seine laufenden Betriebskosten.

Quellen: bbsr.bund.de (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), haus.de, buga2019.de, haufe.de, faz.net, zeit.de, welt.de, sto.de, globalmagazin.com, swr.de, lokale-mm.de, tagesspiegel.de, Fassadengrün.de, deutschlandfunk.de, co2online.de

Rosenkohlsalat mit Trauben & Nüssen.

Winterliche Vorspeise.



Und so geht's:

Rosenkohl putzen und in Salzwasser bissfest garen. Die Röschen kalt ab-

schrecken und halbieren. In der Zwischenszeit die Trauben halbieren und entkernen.

Alle Zutaten für das Dressing mit dem Schwingbesen verrühren und zum Rosenkohl geben. Die Nüsse und die Trauben unterheben und alles vorsichtig mischen.

Auf vier Teller anrichten und den Parmesan darüber hobeln.

Guten Appetit!



Zutaten für 4 Personen:

- 500 g Rosenkohl
- 200 g Weintrauben
- 100 g Walnüsse, grob gehackt, ohne Fett geröstet
- 50 g Parmesan, am Stück

Für das Dressing:

- 4 EL Balsamico weiss
- 4 EL Rapsöl
- 4 EL Brühe
- 1 TL Senf
- Salz & Pfeffer aus der Mühle

Ordnung im Unterstübchen.

Befreien sie sich von altem Ballast.

„Ich wohne ja nicht im Keller“, sagt man sich gern, denn wer hat schon Lust, das Unterstübchen auf- bzw. auszuräumen? Doch würde von

mehr Ordnung und Stauraum im Keller auch die Wohnung profitieren, denn schnell sammelt sich einiges an, was man zwar nicht weg-

werfen will, aber auch nicht ständig benötigt. Unser Tipp: Machen Sie den Keller zum ersten Projekt im neuen Jahr!

In den Kindheitserinnerungen unserer Großeltern waren Keller noch düster, kalt und gruselig. In moderne Kellerräume hingegen verirren sich nur noch höchst selten Gespenster, Ratten oder Mäuse, dafür gibt es häufig jede Menge Gerümpel. Möbel (teile), Elektrogeräte, alte Bücher und CDs – Gegenstände, die man schon lange nicht mehr gebraucht hat und aller Voraussicht nach nie mehr benötigt, vegetieren auf dem Friedhof der Dinge dahin. Das Portal bautipps.de gibt Tipps, wie man sich von unnützen Dingen trennen kann, um Stauraum zu schaffen.

Zunächst einmal fliegt der Müll raus, dazu gehören alle beschädigten und nicht funktionsfähigen Elektrogeräte und Gegenstände, die wir irgendwann einmal reparieren wollten. Insofern sie wirklich eine Lücke in unserem Inventar hinterließen, wurden sie

wahrscheinlich längst durch neue ersetzt. Die verbliebenen Gegenstände werden drei Kategorien zugeordnet: 1. Dinge, die man behalten möchte, 2. Gegenstände, die entsorgt werden können und 3. Dinge, von den man sich (noch) nicht trennen kann – und in entsprechende Stapel sortiert. Was aus Stapel 3 im nächsten Vierteljahr nach wie vor nicht benutzt wurde, kann man entsorgen. Allerdings sammelt sich hier auch gern einiges, was emotionalen Wert für uns hat wie zum Beispiel Spielzeuge der Kinder oder Erinnerungsstücke aus Jugendentagen. Seien Sie ehrlich zu sich und behalten Sie nur, woran Ihr Herz wirklich hängt.

Für Schritt 2 muss der Keller erst einmal leergeräumt werden, denn damit die neue Ordnung Einzug halten kann, wird erst einmal gefegt und feucht

gewischt. Gegebenenfalls kann der Einbau eines Lichtschachtgitters verhindern, dass grober Schmutz oder sogar Laub in den Keller dringt.

Bevor wir ihn mit den als gut oder nützlich befundenen Habseligkeiten bestücken, wird der Keller ausgemessen und mit passenden Schränken und Regalen ausgestattet. Ein durchdachtes Ordnungssystem mit beschrifteten Schränken, Schubladen und Regalen sorgt dauerhaft für Überblick.

Hilfreich ist es, die Kisten, Schränke und Schubladen so konkret wie möglich zu beschriften. So lassen sich alle Utensilien auch nach längerer Zeit noch leicht wiederfinden. Ordnung ist zwar nicht das halbe Leben, aber sie erleichtert es zuweilen doch beträchtlich – und Entrümpeln wirkt äußerst befreiend!

Die Zehnjahresfrist beachten!

Das Erbe zu verschenken, kann teuer werden.



Wie so vieles ist auch das Erben und Vererben in Deutschland gesetzlich klar geregelt. Dennoch beschäftigen Erbstreitigkeiten häufig die Gerichte. Im aktuellen Urteil des Bundesfinanzhofs geht es um die rückwirkende Besteuerung eines vererbten Eigenheims.

Eine Witwe in Deutschland konnte es nicht glauben: 2013 hatte sie das Familienheim, das sie weiterhin bewohnt, von ihrem verstorbenen Mann geerbt. Anderthalb Jahre später schenkt sie es ihrer Tochter, wobei sie sich ein unbegrenztes Wohnrecht im Grundbuch eintragen lässt, und erhält Post

vom Finanzamt: Auf einmal wird Erbschaftssteuer fällig, die rückwirkend zu zahlen ist.

Diese Forderung erscheint der Mutter wenig nachvollziehbar, sie klagt gegen das Finanzamt vor dem Finanzgericht Münster und verliert in erster Instanz. Sie geht in Revision, doch der Bundesfinanzhof bestätigt die Entscheidung (Urteil vom 11.07.2019, Az. II R 38/16).

Der Grund liegt darin, dass ein steuerfreies Erbe an einige Bedingungen geknüpft ist: Um etwaige Immobilien-geschäfte mit steuerfrei geerbten Häusern zu unterbinden, hat der

Gesetzgeber eine Zehnjahresfrist festgeschrieben. So kann ein Ehe- oder Lebenspartner hierzulande bis zu einem Freibetrag von 500.000 Euro steuerfrei erben - vorausgesetzt, dass er oder sie die Immobilie selbst noch mindestens zehn Jahre lang zum Wohnen nutzt.

Dies ist im Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG) geregelt (§ 13, Abs. 1, Nr. 4b): „Die Steuerbefreiung fällt mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn der Erwerber das Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb nicht mehr zu Wohnzwecken selbst nutzt, es sei denn, er ist aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert.“ (So ein „zwingender Grund“ wäre wohl das eigene Ableben.)

Zieht der Erbe vorher aus oder gibt er sein Eigentum vor Ablauf der Zehnjahres-Frist auf, entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend. Letzteres hatte die Klägerin nicht bedacht und damit ihr Recht auf Befreiung von der Erbschaftssteuer verloren.

Quellen: kostenlose-urteile.de, zdf.de, rp-online.de, steuertipps.de