

15.12.2017

Sehr geehrte Verwaltungsbeiräte,  
liebe Leserinnen und Leser,

ab 1. August 2018 muss sich Ihr Immobilienverwalter weiterbilden - 20 Stunden innerhalb von drei Jahren. Das Gesetz zur Einführung einer Berufszugangsvoraussetzung wurde in diesem Jahr verabschiedet. Ein Meilenstein – auch für den Verbraucherschutz von Millionen Eigentümern und Mietern in Deutschland. Schließlich sind wir (fast) 365 Tage im Jahr für Ihr Eigentum und Vermögen „unterwegs“.

Bestes Beispiel: Sanierungen und Instandhaltungen. Viele Mehrfamilienhäuser sind inzwischen in die Jahre gekommen. Dach, Heizung oder Fenster benötigen ein „Update“ – auch in Sachen Energieeffizienz. In dieser Ausgabe lesen Sie daher, neben aktuell aufbereiteten Gerichtsurteilen zum WEG-Recht und Neuigkeiten aus der Welt des Wohnens, auch, was Sie in Sachen Energieberatung und Energieausweise im Blick behalten sollten. Praktischer Buchtipps für Wohnungseigentümer inklusive.

Auch mit der letzten Ausgabe des Beiratsnewsletters in diesem Jahr möchten wir Ihr Engagement als Verwaltungsbeirat aktiv unterstützen, Sie informieren und über aktuelle verwaltungsrelevante und wohnungspolitische Details auf dem Laufenden halten. Wir hoffen, dass wir Ihnen mit diesem regelmäßigen Service im zurückliegenden Jahr wertvolle Impulse für Ihre Arbeit als Verwaltungsbeirat liefern konnten und freuen uns auch über Ihr Feedback zu unserem Newsletter. Schreiben Sie uns!

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen und Ihrer Familie besinnliche Weihnachtsfeiertage und ein gesundes und erfolgreiches Neues Jahr!

Ihre Borig Immobilienverwaltung GmbH

**DDIV-Beirats-Newsletter**  
**Ausgabe 4/2017**

**Inhalt**

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

**2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe**

**3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten**  
**+++ Praxistipp: Messdienstleistungen von A bis Z +++**

**4. Mieten, Kaufen, Wohnen: aktuelle Entwicklungen**

→ → → **Aktueller Veranstaltungstipp für Ihre Beiräte** ← ← ←

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

### Kein Aufopferungsanspruch (Mietausfallersatz) bei Zutrittsverweigerung

Ist zur Instandsetzung von Gebäudeteilen, die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, aber im räumlichen Bereich einer Wohnung liegen, das Betreten oder die Benutzung (einschließlich Beschädigung, Zerstörung) erforderlich, muss der Wohnungseigentümer Zutritt gewähren und die Arbeiten dulden. Im Gegenzug erhält er von der Gemeinschaft den ihm dadurch entstehenden Schaden ersetzt. Fraglich ist, ob ein solcher Aufopferungsanspruch auch in Betracht kommt, wenn der Wohnungseigentümer den Zugang zur Wohnung verweigert oder verzögert.

#### **Der Fall**

Der Kläger begehrt vom rechtsfähigen Verband den Ersatz von Mietausfallschäden im Zusammenhang mit der Durchführung von Instandsetzungsarbeiten (Gebäudeabdichtung) am gemeinschaftlichen Eigentum im Bereich seines ehemaligen Sondereigentums. In der Wohnung war es seit einigen Jahren zu massiven Durchfeuchtungen des Mauerwerks aufgrund fehlender Außenabdichtung und Horizontalsperre gekommen. Die Wohnung war aufgrund dessen nicht vermietbar und stand seit 2009 leer. In einer Eigentümerversammlung vom 24.06.2009, die vom Kläger geleitet wurde, nachdem der Verwalter das Amt in der Versammlung niedergelegt hatte, wurde die Sanierung der Wohnung beschlossen. Der Beschluss wurde bestandskräftig, war inhaltlich aber nicht sonderlich präzise gefasst. In einer E-Mail vom 02.10.2009 an alle Miteigentümer erklärte der Kläger, er nehme von der im Beschluss vom 24.06.2009 beschlossenen Sanierung Abstand. Er verhinderte sodann die weitere Umsetzung des Beschlusses. In einer weiteren Eigentümerversammlung im April 2010 war beschlossen worden, den Beschluss vom 24.06.2009 wieder aufzuheben. Auf die Anfechtung des Klägers hin wurde der Beschluss nach einem Anerkenntnis der Beklagten gerichtlich für ungültig erklärt. In der Eigentümerversammlung vom 27.03.2012 beantragte der Kläger, den von ihm gewünschten Architekten mit der Planung von Arbeiten zu beauftragen. Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt und der Negativbeschluss bestandskräftig. In der dann folgenden Eigentümerversammlung vom 22.08.2012 wurde bestandskräftig beschlossen, den Architekten A zu beauftragen. Am 11.10.2013 fand sodann eine Schlüsselübergabe zwecks Sanierung der Wohnung statt. Das Amtsgericht Hamburg-Altona wies die Klage unter jedem erdenklichen rechtlichen Gesichtspunkt ab. Der Kläger legte Berufung ein.

#### **Die Entscheidung**

Das Landgericht Hamburg wies die Berufung als unbegründet zurück. Verklagt worden sei die rechtsfähige Gemeinschaft, so dass nach dem vorgetragenen Sachverhalt 2 Ansprüche in Betracht kamen, und zwar einerseits ein Schadensersatzanspruch wegen schuldhaft verzögerter Umsetzung bestandskräftiger Beschlüsse (Anspruchsgrundlage §§ 280 Abs. 1, 286 Abs. 1 BGB) und andererseits ein verschuldensunabhängiger Aufopferungsanspruch gemäß § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG.

#### **Fazit für den Beirat**

Instandsetzungsbeschlüsse müssen präzise gefasst sein. Auch wenn eine Anfechtung unterbleibt, können sich Schwierigkeiten ergeben, wenn etwa der Verwalter dem Beschlussinhalt nicht entnehmen kann, auf welche Weise eine erforderliche Instandsetzungsmaßnahme vorgenommen werden soll.

## **Für Hausgeldklagen fehlt dem Verwalter eine gesetzliche Vertretungsmacht**

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz hat der bestellte Verwalter keine gesetzliche Befugnis, einen Rechtsanwalt mit der Erhebung einer Hausgeldklage zu mandatieren. Es bedarf einer entsprechenden Ermächtigung durch Vereinbarung oder Beschluss.

Mit Urteil vom 03.03.2017 hat das Landgericht Aurich der Verwalterpraxis einen gangbaren Weg aufgezeigt, wie im Einzelfall die Zulässigkeit einer eventuellen Hausgeldklage abgesichert werden kann.

### **Der Fall**

In der Eigentümerversammlung vom 29.04.2015 wurde die Genehmigung der Jahresabrechnung 2014 beschlossen. Nach dem Beschluss waren die sich aus der Jahresabrechnung ergebenden Nachzahlungen 14 Tage nach der Versammlung zur Zahlung fällig. Weiter heißt es in dem Beschluss, die Hausverwaltung werde ermächtigt und beauftragt, im Falle der Nichtzahlung von Nachzahlungen auf Hausgelder unverzüglich einen Rechtsanwalt mit dem Einzug des Rückstandes zu beauftragen. In der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht äußerte das Gericht Bedenken an der Zulässigkeit der Klage. Der Klägervorteiler erklärte, die Ermächtigung zur gerichtlichen Geltendmachung der Hausgelder ergebe sich auch aus dem Verwaltervertrag, der von den Eigentümern in dieser Form beschlossen worden sei. Seinem Versprechen, den Verwaltervertrag dem Amtsgericht nachzureichen, kam der Klägervorteiler indessen nicht nach. Das Amtsgericht wies die Klage als unzulässig ab. Die Wohnungseigentümergeinschaft ging in Berufung und obsiegte dort gegen den Hausgeldschuldner.

### **Die Entscheidung**

Die Einreichung des Verwaltervertrages sei nicht erforderlich gewesen, da sich bereits aus dem Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2014 und die Beauftragung eines Rechtsanwalts mit dem Einzug von Hausgeldrückständen die erforderliche Ermächtigung zum Hausgeldprozess ergebe. Bei unbefangener Auslegung des Beschlussinhalts nach Wortlaut und Sinn, wie er sich für einen objektiver Leser präsentiere, sei erkennbar, dass der Rechtsanwalt nicht nur mit der außergerichtlichen Geltendmachung, sondern auch mit einer gerichtlichen Geltendmachung mandatiert werden dürfe. Daher sei die Klage zulässig und auch der Sache nach begründet, weil der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2014 unstreitig bestandskräftig sei.

### **Fazit für den Beirat**

Nach vorherrschender Rechtsmeinung ist eine Hausgeldklage eine sonstige Rechtshandlung im Sinne der vorzitierten Vorschrift. Ferner ist allseitig anerkannt, dass der Verwalter kraft Gesetzes lediglich zur außergerichtlichen Anforderung von Hausgeldzahlungen berechtigt sei, nicht aber zu einer gerichtlichen Beitreibung. Letztere solle zum Schutze der Wohnungseigentümer vielmehr einer gesonderten Ermächtigung bedürfen, die durch Mehrheitsbeschluss oder Vereinbarung erteilt werden können.

Zu einer schlüssigen Hausgeldklage gehört also klägerischer Vortrag dazu, woraus sich die erforderliche Ermächtigung zur Klageerhebung ergibt. In der Praxis finden sich in den meisten Teilungserklärungen (Gemeinschaftsordnungen) Bestimmungen, wonach die gerichtliche Geltendmachung von Hausgeldansprüchen zu den Verwalterbefugnissen zählt. Auch eine entsprechende Bestimmung im Verwaltervertrag genügt. Der Verwaltervertrag ist indessen keine Vereinbarung im vorgenannten Sinne. Da er aber auf einen Beschluss der Eigentümerversammlung als Legitimationsakt zurückzuführen ist, ist diese Tatbestandsalternative von § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG verwirklicht. Außerdem genügt ein Beschluss, der die gerichtliche Geltendmachung legitimiert.

## **Bestimmtheit des Beschlusses über die Jahresabrechnung**

Was leicht erscheint, misslingt oft deshalb. An dieses Sprichwort mag man denken, wenn man in letzter Zeit zunehmend liest und hört, dass Beschlüsse über die Genehmigung von Jahresabrechnungen oder Wirtschaftsplänen gerichtlich für ungültig erklärt werden, da der Beschlussinhalt unklar sei.

Mit Urteil vom 30.6.2017 hat das Landgericht Dortmund einen Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung gehalten und der Tendenz einiger anderer Gerichte, überzogene Anforderungen an die Beschlussbestimmtheit zu stellen, vernünftige Grenzen gesetzt.

### **Der Fall**

Die Kläger sind Wohnungseigentümer und greifen mit ihrer Anfechtungsklage die Jahresabrechnung 2015 an, da der sie genehmigende Beschluss mangels Angabe von Datum und Gesamtsumme nicht hinreichend bestimmt sei und deshalb nicht zweifelsfrei feststehe, worauf sich die Beschlussfassung beziehe. Außerdem rügen sie, dass ihnen vom Verwalter nur die Einzelabrechnung für ihre Wohnung, nicht aber die der anderen Eigentümer übersandt worden sei. Unstreitig gibt es nur eine Version der Jahresabrechnung 2015. Das Amtsgericht hatte der Klage stattgegeben, die Beklagten gingen in Berufung.

### **Die Entscheidung**

Das Landgericht Dortmund beurteilt den Fall anders. Die Klage ist unbegründet. Das Amtsgericht habe überzogene Anforderungen bei der Anwendung der Rechtsgrundsätze gestellt. Nach diesen Grundsätzen sei ein Beschluss nicht allein schon deshalb unbestimmt, weil er auf Urkunden, z. B. die Jahresabrechnung, Bezug nehme. Solange die Bezugsurkunde zweifelsfrei bestimmt sei. Die Kläger trügen nicht vor, dass verschiedene Versionen der Abrechnung im Umlauf gewesen seien, was in der Tat einen Anfechtungsgrund hätte darstellen können. Eine Übersendung sämtlicher Einzelabrechnungen sei nicht erforderlich. Immerhin bestand für die Kläger ein Einsichtsrecht, von dem sie im Vorfeld der Versammlung nach vorheriger Terminabsprache im Büro des Verwalters hätten Gebrauch machen können. Das taten die Kläger aber nicht.

### **Fazit für den Beirat**

Die Entscheidung ist praxisfreundlich und überzeugend, wenn der Verwalter nur eine Version der Jahresabrechnung ausdrückt und an die Eigentümer versendet. Sind zur Beschlussfassung dagegen verschiedene Abrechnungsversionen im Umlauf, droht Ungemach! Dann muss im Beschlussantrag festgehalten werden, um welche Druckversion der Abrechnung es sich beim Beschlussgegenstand handelt. Das lässt sich am besten durch Aufnahme spezifischer Angaben in den Beschlussantrag sicherstellen (Druckdatum, ggf. Uhrzeit, Summe der Gesamtausgaben). Anderenfalls ist der Beschluss jedenfalls rechtswidrig und erfolgreich anfechtbar. Eine ordnungsmäßige Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung setzt voraus, dass der Eigentümer mit der Ladung zur Versammlung die seine Wohnung betreffende Jahresabrechnung erhält. Der Verwalter muss diese unaufgefordert „von Amts wegen“ versenden.

## 2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

### **Berufszulassungsregelung für Wohnimmobilienverwalter im Bundesgesetzblatt veröffentlicht**

Das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsvoraussetzung für Wohnimmobilienverwalter und Makler wurde Ende Oktober im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Bereits im September passierte die Regelung den Bundesrat.

In der ausführenden Verordnung werden derzeit die Einzelheiten der Weiterbildungs- und Informationsverpflichtung wie auch der Berufshaftpflichtversicherung geregelt. Der Rest des Gesetzes tritt demnach am 1. August 2018 in Kraft. Dazu gehören neben den Voraussetzungen für Erlaubniserteilung auch die Weiterbildungspflicht im Umfang von 20 Stunden innerhalb von drei Jahren sowie eine Informationspflicht über Qualifikation und Weiterbildung des Verwalters gegenüber dem Verbraucher. Die erforderlichen Erlaubnisvoraussetzungen sind geordnete Vermögensverhältnisse, Zuverlässigkeit sowie eine Berufshaftpflichtversicherung. Die Erlaubnispflicht bezieht sich dabei auf Wohnimmobilienverwalterinnen und -verwalter, was sowohl die Wohnungseigentums- als auch die Mietverwaltung umfasst.

Der Übergangszeitraum, in dem die bisher tätigen Wohnimmobilienverwalterinnen und -verwalter ihre Erlaubnis beantragen können, erstreckt sich bis zum 1. März 2019. Der Nachweis abgelegter Weiterbildungen ist für bereits heute tätige Gewerbetreibende sowie Objektbetreuer erstmals am 31. Januar 2020 fällig.

### **DDIV – Stimme des Verbraucherschutzes**

Der DDIV begleitete das Gesetzgebungsverfahren aktiv und vertrat die Interessen der Immobilienverwalter u. a. in mehreren Stellungnahmen und einer öffentlichen Anhörung im Ausschuss für Wirtschaft und Energie im Deutschen Bundestag. Maßgeblich auf Druck des Branchenverbands wurden sowohl die Weiterbildungspflicht als auch der Mietverwalter noch in die Regelung aufgenommen. Ein Sachkundenachweis entfiel dagegen. Der DDIV, als führender Branchenverband, wird sich auch weiterhin für einen Sachkundenachweis stark machen und aktiv an der Ausgestaltung der Weiterbildungspflicht mitwirken, auch für den Verbraucherschutz von Millionen Eigentümern und Mietern. Eigentümergemeinschaften und Verwaltungsbeiräte sind daher auch künftig gut beraten, auf die Dienste eines Immobilienverwalters zurückzugreifen, der in einem DDIV-Landesverband organisiert ist.

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

#### **DDIV-Kompodium Energieeffizienz in Wohnungseigentümergeinschaften**

Ob Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) gelingen, hängt maßgeblich auch von der Qualifikation des Immobilienverwalters ab. Die nunmehr dritte und komplett aktualisierte Ausgabe des Kompodiums vermittelt einen Überblick über aktuelle gesetzliche Grundlagen, staatliche Förderprogramme und sanierungsrelevante Akteure. Enthalten sind auch zahlreiche Checklisten, Muster-Beschlüsse sowie Hinweise und Erläuterungen. Die Neuauflage ist gegen eine Versandgebühr 4,95 € in der DDIV-Geschäftsstelle bestellbar und als pdf-Datei unter [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de) kostenfrei abrufbar.

#### **Makler müssen EnEV-Angaben machen**

Seit 2014 müssen Verkaufsanzeigen für Immobilien Angaben zum Energieverbrauch enthalten – sofern ein gültiger Energieausweis vorliegt. Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied, dass auch Makler in Immobilienanzeigen entsprechende Angaben zum Energieausweis und Verbrauch machen müssen. Andernfalls handeln sie wettbewerbswidrig.

Bisher war umstritten, ob die Vorschrift aus der EnEV auch für Makler gilt, da sie nicht explizit benannt werden. Nach Auffassung der Richter des BGH handeln Makler jedoch wettbewerbswidrig, wenn sie Verbrauchern wesentliche Informationen zum Baujahr, der Energieeffizienzklasse oder der verwendeten Energieträger für die Heizung vorenthalten. Der Entscheidung des BGH gingen zahlreiche Urteile von Land- und Oberlandesgerichten voraus, die jedoch kein einheitliches Bild zeichneten.

#### **Energieberatung wird ausgeweitet**

Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes kommt nicht recht in Schwung. Um die Sanierungstätigkeit anzukurbeln, wurde die staatliche Energieberatung mit Wirkung zum 1. Dezember ausgeweitet. Verbrauchern steht nun ein größerer Kreis qualifizierter Energieberater zur Verfügung.

Eigens hierfür änderte das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) die Zugangsvoraussetzungen für Energieberater. Sanierungswillige Verbraucher können nun aus einem größeren Expertenangebot auswählen. So sind auch Handwerker und Energieversorger berechtigt, eine staatlich geförderte Energieberatung durchzuführen. Das BMWi ist überzeugt, so auch das Wissen und Können von Fachleuten aus anderen Branchen erschließen zu können, deren Beratungspotential bisher nicht ausgeschöpft wurde.

#### **Qualität und Unabhängigkeit der Beratung in Gefahr?**

Fraglich ist, ob mit der Öffnung des Beraterangebots auch die Qualität der Beratung steigt. Handwerker oder Energieversorger haben durchaus auch ein wirtschaftliches Interesse an der Beratungsleistung. Dies gefährdet auch den Verbraucherschutz nachhaltig. Darüber hinaus ist fraglich, ob die Öffnung die Beratungszahlen und in einem nächsten Schritt auch die Sanierungstätigkeit signifikant erhöht.

Das bekannte Förderprogramm „Vor-Ort-Beratung“ wurde im Zuge der Richtliniennovellierung in „Energieberatung für Wohngebäude“ umbenannt. Die Nutzung des individuellen Sanierungsfahrplans zur Dokumentation der Beratungsleistungen bleibt auch hier weiterhin freiwillig.

## **BAFA: Neue Fristen für Umstellung der Wärmetechnik**

Ab 1. Januar 2018 ändert sich das Antragsverfahren für die Umstellung der Wärmetechnik auf erneuerbare Energien. Ab Januar muss die Antragstellung dann bereits vor dem Vertragsabschluss erfolgen. Bisher war dies auch nach abgeschlossener Modernisierung noch möglich.

Die höchsten Zuschüsse gewährt das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrollen (BAFA) für den Einbau oder die Erweiterung einer Solaranlage. Bis zu 20.000 Euro werden hierfür gewährt. Voraussetzung ist allerdings, dass sich seit mindestens zwei Jahren eine andere Heizungsanlage in Betrieb befindet.

Für Anlagen, die bis zum 31. Dezember 2017 installiert werden, gelten entsprechende Übergangsfristen, ebenso für Geräte, deren Einbau sich unvorhergesehen verzögert hat.

→ → → **Praxistipp: Messdienstleistungen von A bis Z** ← ← ←

## **Miete von Rauchwarnmeldern**

Rauchwarnmelder sind mittlerweile im gesamten Bundesgebiet vorgeschrieben. Doch es gibt eine Alternative zum Kauf der Lebensretter – die Miete. Durch eine fest verbaute Batterie mit einer Laufzeit von zehn Jahren, und die damit verbundene extrem lange Lebensdauer, bieten Hersteller und Servicedienstleister von qualitativ hochwertigen Meldern mittlerweile auch die Möglichkeit der Miete an.

Besonders bei Abnahme einer hohen Stückzahl kann so die Anfangsinvestition im Vergleich zum Kauf deutlich reduziert werden. Darüber hinaus wird durch die Kombination aus Miete und Rauchwarnmelderservice die perfekte Rundum-sorglos-Betreuung garantiert, die auch die Rechtssicherheit gewährleistet. Denn nur Eigentümer und Vermieter, die eine lückenlose Dokumentation der Wartung nachweisen können, sind im Schadensfall auf der sicheren Seite.

Nach aktueller Gesetzeslage und Rechtsprechung ist der Eigentümer verpflichtet, die Mietsache im vorgeschriebenen Zustand zu halten. Im Fall des Rauchwarnmelders ist er also dafür verantwortlich, dass die Melder mindestens einmal jährlich geprüft werden und die Betriebsbereitschaft der Melder sichergestellt wird. Das Mietrecht lässt jedoch zu, dass der Vermieter eine Vereinbarung mit seinem Mieter abschließt, die die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft auf den Mieter überträgt, sofern diese Vereinbarung in beidseitigem Einverständnis erfolgt und vertraglich festgehalten wird.

Doch selbst dann ist zu beachten, dass der Vermieter sich vergewissern muss, ob sein Mieter die übernommene Verpflichtung auch tatsächlich erfüllt. Daher empfiehlt es sich, die Prüfungstätigkeiten an einen Dritten, z.B. an einen erfahrenen Full-Service-Dienstleister. Bei sorgfältiger Auswahl des Dienstleisters können Vermieter sicher sein, dass richtig und regelmäßig geprüft wird, und dass die ausgeführten Wartungsarbeiten gerichtsfest protokolliert werden. So verringert sich der Aufwand und das Haftungsrisiko aus der Rauchwarnmelderpflicht wird deutlich minimiert.



## 4. Mieten, Kaufen, Wohnen: aktuelle Entwicklungen

### Einbruchschutz: KfW führt gestaffelte Zuschüsse ein

Seit Ende 2015 gewährt die KfW-Bank Zuschüsse für den Einbau einbruchshemmender Maßnahmen. Das Programm ist stark nachgefragt. So wurden bis Ende Juni 2017 über 120.000 Wohneinheiten gefördert. Um die Attraktivität von kleinen Schutzmaßnahmen zu steigern, führte die KfW gestaffelte Zuschüsse ein.

Die ersten 1.000 Euro der förderfähigen Investitionskosten werden mit 20 Prozent bezuschusst (vorher 10 Prozent). Für zusätzliche Kosten, die mehr als 1.000 Euro umfassen, wird wie bisher ein Zuschuss von 10 Prozent gewährt. Die gestaffelte Förderung gilt pro Antragsteller und Gebäude. Anträge müssen vor Vorhabensbeginn eingereicht werden. Die Mindestinvestitionssumme liegt bei 500 Euro, max. sind 15.000 Euro förderfähig. Mit dem erweiterten Programm können Eigentümer und Mieter ihre Wohnungen und Häuser bereits mit kleinen Beiträgen wirkungsvoll gegen Einbruch schützen.

### Städte auf Wachstumskurs

Die Landflucht nimmt zu – Ballungsräume wachsen weiter. Auf diese Kurzformel lässt sich der Raumordnungsbericht 2017 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) bringen. Während Klein- und Mittelstädte schrumpfen, reißt der Zuzug in Großstädte nicht ab. Dem Bericht zufolge wuchsen Großstädte und Ballungsräume zwischen 2005 und 2015 um 1,4 Millionen Einwohner. Zugleich schrumpften 52 Prozent der Kleinstädte und 37 Prozent der Mittelstädte. Von den 401 Kreisen in Deutschland gelten demnach 68 als dünnbesiedelt – sie haben weniger als 100 Einwohner pro Quadratkilometer. Bis 2035 könnten insgesamt 96 Kreise in diese Kategorie fallen.

### Überalterung auf dem Land

Damit einher geht auch die zunehmende Alterung der deutschen Bevölkerung. Die Deutschen sind heute im Durchschnitt 44,3 Jahre alt. 2035 wird der Durchschnitt laut Prognose bei 47,3 Jahren liegen. Mit Überalterung kämpfen demnach vor allem ländliche Regionen und das Umland der Großstädte.

Der Raumordnungsbericht 2017 steht auf den [» Webseiten des BBSR](#) zum Download bereit.