

Standpunkt

Liebe Leserin, lieber Leser,

Sie als Immobilieneigentümer befinden sich auf der Sonnenseite! Gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten erweist sich das vielzitierte „Betongold“ nämlich nicht nur als Möglichkeit, sich von der Abhängigkeit eines eventuellen Vermieters zu lösen – es bietet auch eine sichere Wertanlage. Denn mit einer entsprechend guten Lage, idealerweise im städtischen Großraum, regelmäßigen Sanierungen und Instandhaltungen sowie der derzeitigen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt lässt sich ein Immobilienwert im Laufe der Jahre nicht nur halten sondern sogar steigern!

Ausstattungsmerkmale wie eine optimierte Energiebilanz, Barrierefreiheit oder automatisierte Elemente der Gebäudetechnik verbessern somit nicht nur den individuellen Wohnwert – sie bilden eine Investition in die Zukunft. Derartige Faktoren werden zunehmend zum Kaufkriterium und bilden neben dem gesteigerten individuellen Komfort auch unschlagbare Argumente für einen hohen Wiederverkaufserlös. Insofern scheint es mindestens doppelt vorausschauend, seine Immobilie nicht nur zu pflegen sondern von Zeit zu Zeit auch an den Stand der aktuellen Technik anzupassen.

Überprüfung der elektrischen Anlagen und Geräte

Unter Strom



Die meisten elektrischen Anlagen in Wohnungseigentumsanlagen sind Jahrzehnte alt. Sie wurden konzipiert vor dem Bau des Hauses – und seitdem meist nicht mehr verändert. Geändert hat sich hingegen die Belastung der Netze in den Wohnungen, weil heute viel mehr elektri-

sche Geräte im Haushalt betrieben werden. Schäden durch Überlastungen, Kurzschlüsse oder unsachgemäße Installationen können einen teuer zu stehen kommen. Eine Prüfung der elektrischen Anlage und der Geräte mit dem E-Check reduziert die Schadenrisiken auf ein Minimum und spart zudem auch noch Geld.

Noch immer ist im Bewusstsein vieler Hausbesitzer und

Mieter die Meinung verankert, die Elektroinstallation sei „auf alle Ewigkeit“ ausgelegt. Die Sach- und Personenschäden und deren Entwicklungen der letzten Jahre zeigen jedoch, dass dies ein fataler Irrtum ist. Erst im November vergangenen

Weiter auf Seite 2



Ihr

Manfred Müller

Der direkte Draht zu uns:



Manfred Müller

Geschäftsführer
HMV Haus- und Miet-
verwaltungen KG
Monreposstr. 55
71634 Ludwigsburg
Telefon: 07141-385878
Telefax: 07141-385879

www.hmv-kg.de
info@hmv-kg.de

Jahres ereignete sich wieder einmal ein tragischer Unfall, als ein Kleinkind durch die unfachmännische Installation einer Steckdose durch einen Laien sein Leben verlor. Die Untersuchungsbehörden waren sich sicher, dass das Kind noch leben könnte, wenn eine Sicherheitsüberprüfung durchgeführt worden wäre.

Die ausschließlich von Fachbetrieben der Elektroinnungen vergebene E-Check Plakette dokumentiert, dass zum Zeitpunkt der Überprüfung und gegebenenfalls erfolgter Instandsetzung keine Sicherheitsmängel an den elektrischen Anlagen und daran angeschlossenen Geräten bestehen. So sind Familien und gerade Kinder, die die Gefahren von Elektrizität noch nicht einschätzen können, optimal geschützt, weil die hohen Schadenrisi-

ken wie elektrischer Schlag, Überspannung oder Brand mit Hilfe des E-Check minimiert werden. Er garantiert, dass die Elektroinstallation und die Elektrogeräte dem jeweils erforderlichen Stand der Sicherheitstechnik entsprechen und dass gefährliche Mängel erkannt worden sind. Als „sichtbarer Beweis“ dienen die Plakette sowie das nach Beendigung des E-Check überreichte Prüfprotokoll.

Des Weiteren sichert der E-Check den Eigentümer weitestgehend juristisch ab. Das Gesetz bestimmt, dass Vermieter verpflichtet sind, ihr Mietgut während der Mietzeit in dem Zustand zu erhalten, wie es dem Vertrag entspricht, und schließt damit auch eine regelmäßige Prüfung der technischen Einrichtungen ein. Im Schaden-

fall muss der einwandfreie Zustand der Elektroanlage nachgewiesen werden.

Dies ist aber nicht der einzige wirtschaftliche Faktor, der für den E-Check spricht. Die dazu gehörende Beratung rund um Energiesparmöglichkeiten durch elektrische Geräte und Systeme ist ein von Elektrofachbetrieben angebotener Service. Elektrogeräte der neuesten Generation verbrauchen schließlich bis zu 50 Prozent weniger Strom als Geräte aus den 70er Jahren. Die Anschaffungskosten amortisieren sich daher ziemlich schnell. Im Rahmen der E-Check Energieberatung zeigt der Elektro-Fachmann Einsparpotenziale auf und entwickelt individuelle Verbesserungsvorschläge. Und zwar nicht nur in Bezug auf Geräte, sondern auch für die komplette Elektroinstallation.

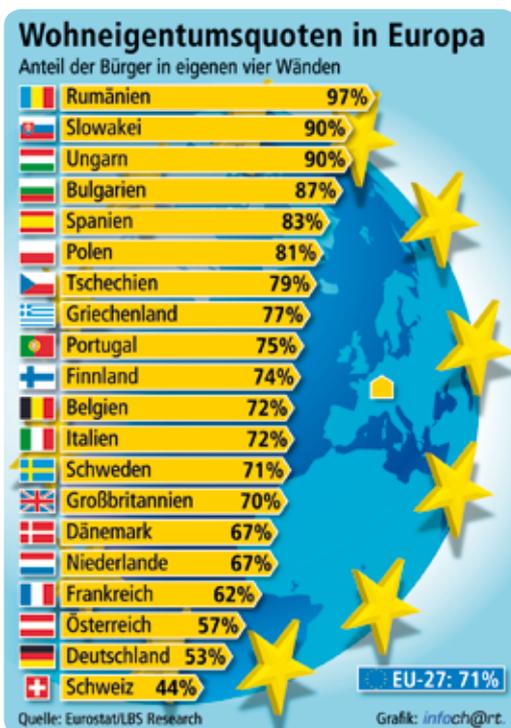
Wohnungsmarkt

71 Prozent Wohneigentum in Europa

Aktuelle Zahlen des Statistischen Amtes der Europäischen Union für 2010 zeigen, dass in allen 27 EU-Staaten Wohneigentümer die absolute Mehrheit stellen. Das gilt auch für Deutschland. Denn die EU-Erhebung stellt auf die Bevölkerungszahl ab, nicht auf Haushalte. Da Eigentümerhaushalte im Schnitt größer sind als Mieterhaushalte, ist diese Quote nach Auskunft von LBS Research höher als die haushalts- oder wohnungsbezogene Wohneigentumsquote, die in den letzten Jahren hierzulande zwar merklich gestiegen ist, aber die 50-Prozent-Marke noch nicht geknackt hat.

Beim europäischen Überblick wird deutlich, dass die Wohneigentumsquoten in Osteuropa am höchsten sind. Gleichsam im Uhrzeigersinn werden sie über Südeuropa und viele westeuropäische Länder bis in den Norden des Kontinents etwas kleiner, unterschreiten aber fast überall nicht (oder nicht wesentlich) den EU-Durchschnittswert von 71 Prozent. Nur am Tabellenende, in den zentraleuropäischen Staaten Österreich, Deutschland und Schweiz, liegt der Anteil der Menschen in den eigenen vier Wänden deutlich darunter.

bau gesetzt. Manche dieser Staaten verfügen noch heute über erhebliche Bestände im sozialen Wohnungsbau, wie etwa Frankreich und Großbritannien, wo rund 18 Prozent der Bevölkerung in Wohnungen mit entsprechend ermäßigten Mieten leben. Auch in Österreich, Frankreich und Irland wohnen rund 15 Prozent der Menschen in solchen Beständen, die teils deutlich weniger als Marktmieten „kosten“. In Deutschland, das nach dem zweiten Weltkrieg sehr stark auf den sozialen Wohnungsbau gesetzt hatte, sind es mittlerweile nur noch 7 Prozent der Bevölkerung, die in Sozialwohnungsbeständen leben. Der freifinanzierte Mietwohnungsbau liegt dagegen hierzulande an der europäischen Spitze. 40 Prozent der Menschen wohnen hier zu marktüblichen Mieten. Weitere Länder mit einem nennenswerten privaten Mietwohnungsbauteil (um die 30 Prozent-Marke) sind etwa die Niederlande, Dänemark und Schweden.



Die Ursachen für die unterschiedlichen Wohneigentumsquoten sind nach Auffassung von LBS Research recht vielfältig. So hat die Wohneigentumsbildung in vielen Staaten Mittel- und Osteuropas nach dem Fall des Eisernen Vorhangs mit den marktwirtschaftlichen Reformen besonders intensiv davon profitiert, dass in erheblichem Maße Wohnungsbestände privatisiert und – teilweise zu sehr geringen Preisen und in schlechtem Erhaltungszustand – an ihre Bewohner übertragen wurden. Diese Form des Verkaufs an die Mieter hat es in Westeuropa in nennenswertem Umfang in der Vergangenheit nur in Großbritannien gegeben. Außerdem haben eigene vier Wände große Tradition vor allem in Südeuropa – vielfach auch in Form von Eigentumswohnungen. In den westeuropäischen Ländern sowie in Skandinavien haben dagegen viele Länder lange Zeit politisch bewusst auf den Mietwohnungs-

Nach Ansicht von LBS Research werden die eigenen vier Wände in Zukunft im Zuge des zunehmenden Gewichts der privaten Altersvorsorge vor allem in den Ländern mit bislang geringerer Wohneigentumsquote weiter an Bedeutung gewinnen. So entlastet in Deutschland das Wohneigentum einen Rentnerhaushalt um fast 500 Euro pro Monat, und er ist gleichzeitig vor weiteren Mietsteigerungen geschützt. Am Ende verfügen Eigentümer im Rentenalter – wie die Statistik beweist – zudem nicht nur über das Immobilienvermögen, sondern sogar auch über mehr Geldvermögen als vergleichbare Mieterhaushalte.

Nur jeder Zehnte fühlt sich gut informiert

Energieausweis lässt Fragen offen



Der Energieausweis soll in diesem Jahr für jede Immobilie verpflichtend werden und so Orientierung bei der Einschätzung der jeweiligen Energiebilanz bieten. Doch nur jeder zehnte Käufer fühlt sich durch den Energieausweis gut informiert. Zu diesem Ergebnis kommt das aktuelle Immobilienbarometer von Interhyp und Immobilienscout 24, für das Ende letzten Jahres mehr als 2.000 Kaufinteressenten befragt wurden.

Steigende Energiekosten werden zunehmend zu einer Belastung für Mieter und selbstnutzende Ei-

gentümer. Kein Wunder also, dass die Energiebilanz eines Objekts die Kaufentscheidung maßgeblich beeinflusst. Laut aktuellem Immobilienbarometer achten rund 84 Prozent der Käufer auf den energetischen Zustand einer Immobilie. Aufschluss soll der Energieausweis geben, den nach EU-Vorgabe der Verkäufer zukünftig unaufgefordert vorzeigen muss. Dies verlangt die Energieeinsparverordnung, die voraussichtlich im ersten Halbjahr 2013 beschlossen wird. Doch die aktuelle Umfrage zeigt: Ein Großteil der Käufer stellt dem Energieausweis ein schlechtes Zeugnis aus. 70 Prozent der Immo-

bienscouter fühlt sich durch das Papier entweder gar nicht oder nur teilweise informiert. Über ein Drittel (36 Prozent) kritisiert, dass der Energieausweis nur über den Energieverbrauch, nicht aber über den energetischen Zustand eines Kaufobjekts informiert. Fazit der Umfrage von Immobilienscout 24 und Interhyp ist, dass nur jeder zehnte befragte Käufer den Energieausweis für informativ und hilfreich hält.

Dabei lohnt es sich, vor dem Kauf gut informiert zu sein. Denn so lassen sich hohe Folgekosten für eventuell nötige energetische Modernisierungsmaßnahmen vermeiden oder besser abschätzen. Doch worauf achten Interessenten, bevor sie sich für oder gegen einen Kauf entscheiden? Das Einsparpotenzial durch moderne Heizungsanlagen, doppelt verglaste Fenster oder eine gute Außen-dämmung ist groß. Entsprechend geben rund 72 Prozent der Befragten an, dass ihr Hauptaugenmerk auf der Heizungsanlage liegt. Rund 70 Prozent stufen Fenster mit Doppelverglasung als sehr wichtig ein. Für 63 Prozent ist die Dämmung der Außenwände kaufentscheidend. Schlusslicht sind trotz wachsenden Umweltbewusstseins Solarthermie- (rund 8 Prozent) und Photovoltaikanlagen (4,5 Prozent).

www.immobilienscout24.de

Dienstleistungen werden zunehmend vorausgesetzt

Serviceleistungen im Wohnumfeld wichtig

Wohnqualität heißt Lebensqualität: Mehr als ein Viertel der Bundesbürger legt in seinem Wohnumfeld besonderen Wert auf Serviceangebote wie etwa einen Hausmeisterdienst oder eine Einkaufshilfe. Das geht aus einer Untersuchung von TNS Infratest hervor.

Hoher Komfort innerhalb und eine gute Infrastruktur im Umfeld der eigenen Wohnung nehmen an Bedeutung zu. Laut TNS Infratest finden 27 Prozent der Bundesbürger Serviceleistungen rund um die Immobilie wichtig – Frauen noch etwas mehr als Männer. Gefragt sind besonders Angebote, die den Wohnalltag erleichtern, wie etwa ein Einkaufs- oder Hausmeisterdienst, eine Haushaltshilfe oder eine Sozialstation. Aber auch auf bauliche Erleichterungen wie barrierefreie Zugänge, Aufzüge und automatische Türöffner wird heute viel Wert gelegt. „Die Bundesbürger leben immer länger – und das am liebsten möglichst

komfortabel in den eigenen vier Wänden. Serviceleistungen gewinnen dadurch an Attraktivität“, sagt Gregor Schneider von der LBS, in deren Auftrag die Studie erstellt wurde.

Das Bundesbauministerium hat ermittelt, dass aktuell 93 Prozent der über 65-Jährigen in normal ausgestatteten Wohnungen leben. „Wer sein Zuhause altersgerecht modernisiert, schafft die Voraussetzungen, so lange wie möglich selbstbestimmt darin wohnen zu können. Darüber hinaus erhöhen die Maßnahmen den Wohnkomfort und tragen zum Werterhalt der Immobilie bei“, so Schneider. Um eine „normale“ Wohnung inklusive Eingangsbereich schwellenfrei zu gestalten, fallen durchschnittlich Kosten von etwa 20.000 Euro an. Die Bereitschaft, aktiv zu werden, ist bei vielen Eigentümern vorhanden: Laut einer Studie der Gesellschaft für Konsumforschung legen Modernisierer, die ihre Immobilie fit fürs Alter machen

wollen, im Schnitt 330 Euro pro Monat zurück. Gute Nachrichten kommen zudem aus der Politik: Ein aktueller Gesetzesentwurf sieht vor, dass die Wohn-Riester-Förderung künftig unter bestimmten Voraussetzungen auch für die Finanzierung altersgerechter Umbaumaßnahmen genutzt werden kann. Darüber hinaus bietet die Förderbank KfW günstige Darlehen und Zuschüsse für solche Maßnahmen an.

Redaktion:

PresseCompany GmbH, Stuttgart
Johannes Ohnesorg

Fotos:

E-Check, Eurostat/LBS Research,
Pixelio/Ehuth, LBS/Tomicsek

Herstellung:

PresseCompany GmbH, Stuttgart
Jens Tippel

Umbaukosten für Hauseingang als außergewöhnliche Belastung

Barrierefreier Zugang

Auch wenn ein chronisch kranker Mensch erst etliche Jahre nach Ausbruch einer Krankheit bauliche Veränderungen an seiner Immobilie vornimmt, können die Ausgaben nach Auskunft des Infodiensts Recht und Steuern der LBS steuerlich noch als außergewöhnliche Belastung gewertet werden. Denn bei einer schleichenden Entwicklung der Behinderung ist es nicht möglich, allzu starre zeitliche Grenzen zu ziehen. (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen VI B 35/11)

Der Fall: Eine Frau war an Multipler Sklerose erkrankt. Sie bewohnte gemeinsam mit ihrem Mann ein Einfamilienhaus. Jahrelang war es für die Frau noch möglich, die Immobilie über einen von der Garteneinfahrt abzweigenden Weg und eine Treppe zu betreten. Doch nach einer gesundheitlichen Verschlechterung schied diese Variante aus. Die Eheleute bauten einen barrierefreien, dem Grundstücksniveau



angepassten Eingang an und machten die Ausgaben dafür als außergewöhnliche Belastung geltend. Das zuständige Finanzamt verweigerte die

Anerkennung. Die Betroffene sei immerhin acht Jahre lang ohne diesen Zugang ausgekommen, lautete die Begründung. Das zeige, dass die Ausgaben nicht zwangsläufig seien. Außerdem sei durch die Umbaumaßnahmen ein Gegenwert entstanden.

Das Urteil: Entgegen der Überzeugung des Fiskus waren die Ausgaben für die Steuerzahler absetzbar. Das entschieden die Richter des Bundesfinanzhofs. Der eventuelle Gegenwert eines barrierefreien Zugangs trete angesichts der Verschlechterung der Krankheit deutlich in den Hintergrund. Von keinem Steuerzahler könne verlangt werden, die Bauarbeiten bereits in einer frühen Phase der Krankheit durchführen zu lassen – also zu einem Zeitpunkt, zu dem sie objektiv noch nicht nötig sind.

Quelle: LBS Baden-Württemberg, Infodienst Recht und Steuer

Sein Heizsystem passte nicht mehr zum Rest des Hauses

„Abgenabelter“ Eigentümer



Die Gerichte stellen im Regelfall sehr hohe Ansprüche, ehe eine Hausgemeinschaft einem seiner Mitglieder bezüglich der Ausgestaltung seiner Wohnung Vorschriften machen darf. Das Sondereigentum gilt als besonders schützenswert. Allerdings kann der Einzelne gelegentlich trotz aller Rücksicht auf seine Privatinteressen gezwungen sein, sich dem Rest anzupassen – zum Beispiel bei der Heizungsversorgung. Das teilt der Infodienst Recht und Steuern der LBS mit. (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 176/10)

Der Fall: Eine Eigentümergemeinschaft beschloss, dass die Heizungsanlage inklusive der zu den Wohnungen führenden Steiganlage erneuert werden solle. Diese Maßnahme hatte ein Gutachten empfohlen, das zuvor in Auftrag gegeben worden war. Doch ein Mitglied war mit dieser Maßnahme nicht einverstanden. Der Mann sah nicht ein, warum er innerhalb

seiner Wohnung Heizung und Rohre so verändern sollte, dass sie mit der neuen Anlage kompatibel seien. Dazu könne ihn in seinem Sondereigentum niemand zwingen – auch nicht nach einem rechtsgültigen Beschluss der Gemeinschaft. Die Folge: Er wäre abgenabelt gewesen, weil der Rohrdurchmesser plötzlich nicht mehr passte.

Das Urteil: Ein Wohnungseigentümer kann faktisch dazu gezwungen sein, sich technisch innerhalb seiner Wohnung an die neue Heizanlage anzupassen, so die obersten Richter. Allerdings muss ihm genügend Zeit gegeben werden, sich darauf einzustellen. Erst nach Ablauf der Frist können die Leitungen zum Sondereigentum gekappt werden, wenn sie nicht mehr kompatibel sind.

Quelle: LBS Baden-Württemberg, Infodienst Recht und Steuer