

Standpunkt

Liebe Leserin Lieber Leser,

Die Immobilie ist der Deutschen liebste Kapitalanlage! Mit Blick auf weltwirtschaftliche Krisen, insolvente Bankenhäuser und die prognostizierte demografische Entwicklung der Bundesrepublik in den nächsten 50 Jahren haben 58 Prozent der Deutschen ihre Haltung zum Thema private Altersvorsorge geändert, so eine Allensbach-Studie im Auftrag der Postbank. Dabei scheinen die Zweifel bezüglich des Risiko-/ Nutzverhältnisses hinsichtlich aller Kapitalanlagen anzusteigen. So gaben 30 Prozent der Befragten an, nicht genau zu

wissen, welche Formen privater Zukunftssicherung überhaupt noch lohnenswert seien; jeder vierte Befragte bestätigte Sorgen um die Sicherheit privater Anlagen. Doch bei aller Skepsis bleibt eine Form der Altersvorsorge unbestritten – die eigene, meist selbst genutzte Immobilie. Sie steht als sicherste Anlage auf dem ersten Platz: 55 Prozent der Deutschen vertrauen der „Rente aus Stein“. Auf Rang zwei folgt die staatliche Rente mit 52 Prozent, an dritter Stelle die betriebliche Altersvorsorge mit 28 Prozent.

Volle Kontrolle

Haustechnik, die mitdenkt

Moderne Haustechnik muss bequem zu handhaben sein, wenn sie sich am Markt erfolgreich durchsetzen will. Diesen Anspruch erfüllen die neuartigen Steuerungsmodule, die sämtliche Hausgeräte an zentraler Stelle vernetzen. So



wird die Immobilie technisch mobil: Von einem Bildschirm, dem sogenannten „Web-Pad“, aus lassen sich die Geräte per Touchscreen leicht bedienen. Eine Nachrüstung von Bestandsgebäuden ist diesbezüglich jederzeit möglich. Hauseigene Informationen können so auch per Handy abgerufen werden. Was vor Jahren als Spielerei galt, ist jetzt marktreif: „Die intelligente Haustechnik steigert den Wohnkomfort und das Haus gewinnt zusätzlich an Energieeffizienz“, erläutert Ralf Palm von der BHW Bausparkasse. Da lässt sich die Waschmaschine so programmieren, dass sie nur zur günstigsten Stromtarif-Zeit startet, Heizkörper regeln sich automatisch und Jalousien schließen sich bei Dunkelheit. Auch in Sachen Sicherheit punktet das neue System: Rauchentwicklung wird von vernetzten Rauchmeldern gemeldet, automatisch die Feuerwehr alarmiert und der Hausbesitzer per SMS gewarnt. Einbruchsversuche kann die Haustechnik ebenfalls erkennen und per Notruf die Polizei informieren.



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

Bau- und Wohntrends 2011

Flexibler Grundriss, einfache und schnörkellose Formen und mietfrei in den eigenen vier Wänden – so wollen Haus- und Wohnungseigentümer 2011 wohnen. Am liebsten ein Leben lang.

Ein Leben lang flexibel wohnen

Häuser lassen sich den veränderten Bedürfnissen der Bewohner leicht anpassen, vor allem dann, wenn diese flexible Nutzung vorausschauend geplant war. Dann wird das Kinderzimmer zum Home Office umfunktionierte, die Einliegerwohnung an Verwandte oder Pflegekräfte vermietet, der kleine Anbau als Gästeherberge, Sauna oder Hobbyraum umgenutzt. Eigenheimbesitzer können diese Gestaltungsfreiheit genussvoll ausspielen, besonders im Alter steht daher der Wohn-Komfort an erster Stelle. Der muss nicht teuer sein. Für alle Lebensumstände gerüstet sind Bauherren und Modernisierer, die auf eine barrierefreie Architektur achten, wie Iris Laduch-Reichelt von der Bausparkasse BHW anmerkt: „Schwellenlose Übergänge, erweiterbare Türen und eine intelligente Technik steigern den Wiederverkaufswert des Hauses.“ Vor allem schaffen sie generationenübergreifend beste Wohnqualität.

Miete sparen im Eigenheim

14 Millionen Deutsche leben heute in einem Einpersonenhaushalt. Und bereits ein Viertel aller Wohneigentümer ist Single. Gerade Alleinlebende schätzen die eigene Immobilie zunehmend als Wertanlage: 21 Prozent der jungen Deutschen unter 30 Jahren sind bereits fest



entschlossen, eine eigene Immobilie zu erwerben, so eine aktuelle Emnid-Umfrage. Die eigene Immobilie ist zudem die beste Versicherung gegen die zu erwartende Wohnungsknappheit und steigende Mieten. Selbst junge Singles, die sich nicht auf einen Wohnort festlegen wollen, sind mit einer eigenen Immobilie gut beraten. Stimmt die Lage, kann sie leicht vermietet oder mit Gewinn wieder veräußert werden. Eine fachkundige Beratung vor dem Kauf ist unbedingt zu empfehlen, dann gibt es keine bösen Überraschungen beim Wiederverkauf.

Schnörkelloser Wohnkomfort

Bescheidenheit liegt im Trend, sachliche und klare Formen bestimmen die gegenwärtige Architektur – ohne falsche Schnörkel und Zierrat. Klare Farben und Kontraste geben den Ton an. An den kubischen Baukörpern schätzen Freigeister insbesondere die großzügige Flächenaufteilung: In den ausgedehnten Wohnräumen haben Individualisten maximale Gestaltungsfreiheit, breite Glasfronten vermitteln zusätzlich ein Gefühl der Weite. Auch in ökonomischer Hinsicht haben Anhänger der Würfel-Ästhetik den Durchblick: „Durch den konsequenten Einsatz großformatiger Bauelemente und den Verzicht auf verspielte Formen vermeiden Bauherren Wärmeverlust und sparen so Energie“, betont Anselm Kipp vom Bundesverband Deutscher Fertigbau. Viele Fertighaushersteller haben den Trend erkannt und bieten Puristen mittlerweile eine breite Auswahl an Designhäusern an.



Redaktion:
PresseCompany GmbH, Stuttgart
Johannes Ohnesorg
Fotos:
BHW Bausparkasse/Haacke Haus,
LBS, infoch@rt
Herstellung:
PresseCompany GmbH, Stuttgart
Jens Tippel, Sabrina Langer

Hochkonjunktur bei Modernisierungen

Ein Fünftel aller Wohneigentümer hat in den letzten drei Jahren Modernisierungs- beziehungsweise Renovierungsarbeiten mit einem Volumen von über 5.000 Euro an seiner Immobilie durchgeführt. Das zeigt eine aktuelle GfK-Untersuchung im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS). Nach Auskunft von LBS Research handelt es sich dabei in der Regel nicht um einzelne, spezifische Modernisierungsaktivitäten. Meist würden vielmehr mindestens zwei weitere Maßnahmen zusätzlich durchgeführt. Durchschnittlich investierten die Hauseigentümer hierfür knapp 21.000 Euro.

Bei der Art der durchgeführten Maßnahmen steht demnach die Erneuerung von Fußböden (35 Prozent) sowie die der Heizungs- und Warmwasseranlage (33 Prozent) eindeutig im Vordergrund, gefolgt von der Verbesserung von Fenstern (28 Prozent), Armaturen, Wasserleitungen (27 Prozent) sowie

der Elektrik (24 Prozent). Investitionen in Fassadenarbeiten (17 Prozent), Dacharbeiten (15 Prozent) sowie in die Wärmedämmung des Daches (15 Prozent) seien teurer und daher nicht ganz so



häufig anzutreffen. Bislang noch eher selten (mit jeweils 4 Prozent) seien Energieinvestitionen in Photovoltaikanlagen sowie Maßnahmen zum altersgerechten Wohnen. Nach den Motiven befragt,

geht es den Hauseigentümern nach Auskunft der Studie um mehr Wohnkomfort (48 Prozent der Befragten) sowie darum, aufgetretene Schäden zu beseitigen (47 Prozent) und Energiekosten zu sparen (43 Prozent). Während in 12 Prozent der Fälle die Befragten aufgrund „öffentlicher Zuschüsse“ aktiv wurden, waren gesetzliche Vorgaben nur in zwei Prozent der Fälle der Auslöser gewesen.

Eine wichtige Frage für private Eigentümer lautet hierbei: Wer kann bei der schwierigen Entscheidung über Ob und Wie der konkreten Modernisierung helfen? Hier zeigt das Umfrageergebnis, dass der lokale Experte diesbezüglich die erste Adresse darstellt. Wenn es darum geht, sich über mögliche Maßnahmen zu informieren, dann wenden sich die Hauseigentümer zu allererst an Handwerker (84 Prozent). Mit großem Abstand folgen Freunde und Bekannte (23 Prozent) und erst danach Anbieter und Hersteller (21 bzw. 20 Prozent).

Neubau-Flaute

Europäische Nachbarn bauen mehr

Trotz erster Erholungszeichen bleibt der Wohnungsbau in Deutschland auch 2011 im Vergleich zu den meisten Nachbarn noch weit zurück. Das zeigen Berechnungen von LBS Research zur Wohnungsbauintensität auf der Basis der aktuellen Bauprognose von Euroconstruct. Danach werden pro Tausend Einwohner in der Schweiz, Frankreich und Österreich mit 5,6 bis 5,0 Wohnungen mindestens zweieinhalb mal so viele Neubauten errichtet wie in Deutschland mit einem Wert von 2,0.

Dies bestätige nach Einschätzung der LBS-Experten, wie sehr der Neubau hierzulande bereits seit längerer Zeit hinter dem Bedarf zurück bleibt. Erst in den nächsten Jahren werde sich, nach der Prognose des Ifo-Instituts, der hiesige Wohnungsbau etwas stärker ausweiten. So gehen die Münchner Forscher für 2013 von einer Quote von 2,5 fertig gestellten Wohnungen auf Tausend Einwohner aus. Das wäre ein Anstieg gegenüber 2009 um rund 50 Prozent. Von den Spitzenwerten Mitte der Neunziger Jahre – als Deutschland mit fast sieben Wohnungen pro Tausend Einwohner im europäischen Vergleich auf Platz zwei lag – sind diese Zahlen aber immer noch weit entfernt.

Vor allem beim Blick auf die unmittelbaren Nachbarländer machen die Erhebungen deutlich, dass trotz aller demografischen Trends in Europa Neubaulzahlen von drei bis fünf Einheiten pro Tausend Einwohner „normal“ sind. Denn neben den eingangs genannten unmittelbaren Anrainerstaaten im Südwesten und Süden liegt die Wohnungsbauintensität auch in Polen (4,6), Belgien (4,0) und den Niederlanden (3,9) doppelt so hoch wie bei uns. Lediglich in Dänemark hat der Neubau im Gefolge der Krise nach 2009 deutlich gelitten.



Badehütte als Geschäftsmodell

Ferienwohnungen unterschiedlichster Art liefern immer wieder Anlass für einen Rechtsstreit mit dem Finanzamt – vor allem dann, wenn sie vom Eigentümer zum Teil selbst genutzt und zum Teil vermietet werden. In diesem Fall beharren die Gerichte nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auf einer Prüfung der Überschusserzielungsabsicht. (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX B 82/09)

Der Fall: Ein Steuerzahler besaß eine Badehütte, die er gegen Entgelt an Interessenten vermietete. Er bewohnte das Objekt allerdings auch selbst. Gegenüber dem Finanzamt machte er anteilig die Werbungskosten geltend und wies unter anderem darauf hin, dass er sich bei den Vermietungspreisen an die ortsüblichen Konditionen halte. Der Fiskus wollte es dann doch etwas genauer wissen und beharrte auf einer umfassenden Prüfung der Einkünfteerzielungsabsicht. Grundsätzlich und typisierend, also ohne nähere Betrachtung, könne man davon nämlich bei Ferienwohnungen nur ausgehen, wenn die Immobilie ausschließlich an Feriengäste vermietet und in der restlichen Zeit für diese frei gehalten werde.

Das Urteil: Der Bundesfinanzhof schloss sich der Argumentation der Finanzbehörde an. Im vorliegenden Fall fehle es – wegen der Eigennutzung – an den Bedingungen, unter denen die zwingend erforderliche Einkünfteerzielungsabsicht typisierend vorausgesetzt werden könne. Die Richter: „Deshalb kommt eine vorläufige Steuerfestsetzung von vorneherein nicht in Betracht.“ Es bedürfe einer Prognose der Einnahmenentwicklung, wobei das Finanzamt ohnehin nur von einer Nutzung in den Monaten Mai bis Oktober ausgehe.



Hauseigentümer sollte Ersatzbäume pflanzen



Baumschutzsatzungen von Gemeinden wurden aus gutem Grund erlassen. Sie schreiben unter anderem vor, dass wertvolle, schwer verzichtbare Bäume nicht gefällt werden dürfen. Oder dass, wenn dies trotzdem geschehen ist, Ersatz gepflanzt werden muss. Genau mit diesem Argument wandte sich eine Aufsichtsbehörde an einen Hausbesitzer in Nordrhein-Westfalen. Nach etlichen Jahren hatte man entdeckt, dass er die Kronen von sechs Schwarzkiefern gekappt hatte. Dafür sollte er drei Obstbäume pflanzen. Er weigerte sich mit der Begründung, die Kiefern wären ohne eine Beschneidung in die darüber verlaufende Stromleitung hineingewachsen und hätten auf diese Weise eine erhebliche Gefahr dargestellt. Von einer „Zerstörung“ oder „Entfernung“ dieser Bäume im Sinne der Baumschutzverordnung könne man bei seinem Vorgehen nicht sprechen. Diese Argumentation überzeugte nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auch das angerufene Verwaltungsgericht. Deswegen mussten die drei vom Amt geforderten Ersatz-Obstbäume nicht gepflanzt werden. (Verwaltungsgericht Arnsberg, Aktenzeichen 1 K 3305/09)