

Standpunkt

Liebe Leserin Lieber Leser,

Auch wenn niemand weiß, was genau die Zukunft bringt, so scheinen zwei Entwicklungen in Deutschland absehbar: Zum einen werden die Preise für fossile Energieträger voraussichtlich weiterhin ansteigen, zum anderen wird die durchschnittliche Bundesbevölkerung zunehmend älter. Diese Tendenzen werden auch die Anforderungen an den Wohnraum von morgen prägen. Schon heute wird die Energiebilanz eines Hauses zunehmend zum Vermarktungsfaktor. Auch barrierefreies Wohnen wird im Laufe der nächsten Jahrzehnte zu einem zentralen Kriterium der Immobilienwirtschaft werden. Nicht zuletzt darum wird sich ein energieeffizientes Heizsystem oder

eine barrierefreie Wohnraumgestaltung in Zukunft doppelt auszahlen: Zum einen werden Kosten gespart beziehungsweise ein langes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht, zum Anderen werden der Wohnwert der Immobilie und die Wiederverkaufschancen deutlich gesteigert. Die Kosten für einen Umbau haben sich in den meisten Fällen binnen weniger Jahre amortisiert. Zudem können derartige Sanierungsmaßnahmen mit Förderungen – unter anderem von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) – bezuschusst werden. Hierfür ist allerdings wichtig, dass ein etwaiger Förderantrag vor dem Beginn der Umbaumaßnahmen gestellt wird.

Energetische Sanierung nicht ohne Wohneigentümer

Energiekostensenkung im Fokus

Hauseigentümer, die energetisch modernisiert haben oder dies planen, haben vor allem ein Ziel: die Energiekosten zu drücken. Das ist das

Ergebnis einer aktuellen GfK-Umfrage im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS). Für drei von vier Befragten ist danach die Senkung der

Energiekosten beziehungsweise die Einsparung von Energie klar der wichtigste Investitionsgrund. Die Verbesserung des Wohnklimas, die Notwendigkeit von Instandhaltungen oder auch das Umweltschutz-Ziel sind demgegenüber von geringerer Bedeutung (siehe Grafik).

Wohneigentümer sind die wichtigsten Akteure bei der Umsetzung der Energiewende – speziell, wenn

Weiter auf Seite 2

Gründe für die energetische Sanierung

Umfrage unter Hausbesitzern: wichtigste Gründe in Prozent



Hauseigentümer, die energetisch modernisiert haben oder dies planen, haben nach einer aktuellen Studie vor allem ein Ziel: ihre Energiekosten zu senken.



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

es um die Einsparung von Heizenergie im Wohnungsbestand geht. Fast zwei Drittel der Heizkosten in Deutschland fallen nämlich in selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen an. Laut GfK-Umfrage hat fast die Hälfte der privaten Hausbesitzer in Deutschland bereits einmal ihre Immobilie energetisch modernisiert, 24 Prozent allein in den letzten drei Jahren. Fast genauso viele – 22 Prozent – geben an, dies in

den nächsten drei Jahren zu planen. Die Bereitschaft dazu ist in allen Altersgruppen bis zum 65. Lebensjahr in etwa gleich hoch, lediglich im Rentenalter wollen nur noch 16 Prozent eine energetische Modernisierung angehen.

Grundsätzlich ist bei den befragten Hauseigentümern auch eine positive Einstellung zum Konzept der Energiewende der Bundesregierung

festzustellen. Die Zahl der Zustimmungen ist fast doppelt so hoch wie die der Ablehnungen. Besonders kritisch sind die Befragten jedoch, was die Unterstützung durch die Politik angeht. Nur 13 Prozent der Eigentümer sehen die beschlossenen Maßnahmen bereits als geeignet an, gerade einmal für 6 Prozent reicht die derzeitige staatliche Förderung aus.

LBS Bausparkassen

Deutsche Häuser sind relativ preisstabil

Florierender Markt statt Immobilienblase

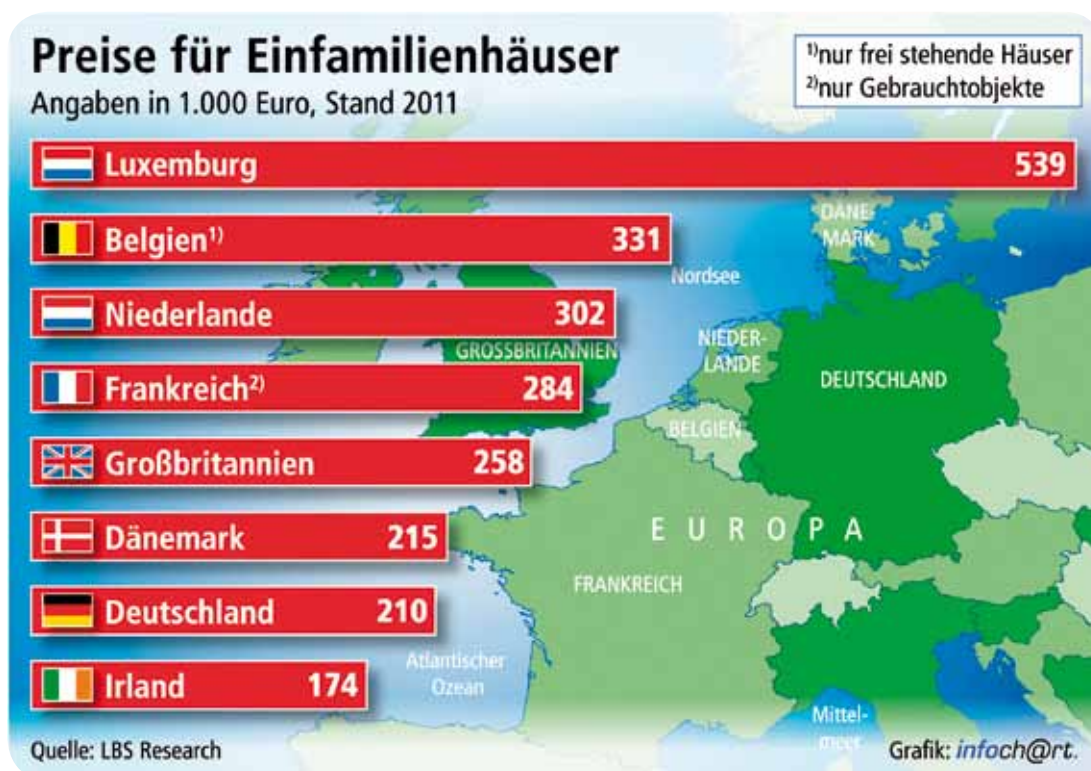
Der europäische Vergleich zeigt: Trotz zuletzt wieder gestiegener Immobilienpreise ist der deutsche Immobilienmarkt von der Gefahr einer Preisblase weit entfernt. Wie LBS Research nach Auswertung einiger Staaten mit landesweiten Preisdaten mitteilt, kosteten Einfamilienhäuser im Jahr 2011 fast überall deutlich mehr als in Deutschland. Luxemburg ragt mit einem Durchschnittspreis von knapp 540.000 Euro klar heraus. Aber auch in den unmittelbaren Nachbarländern Belgien, Niederlande und Frankreich liegen die Preise für Eigenheime zwischen gut 280.000 und 330.000 Euro und damit um 35 bis fast 60 Prozent höher als hierzulande (siehe Grafik).

Die mit Abstand deutlichsten Preiskorrekturen gab es nach Auskunft der LBS-Experten in jüngster Zeit in Irland, wo – ähnlich wie in einigen südeuropäischen Ländern – im Gefolge der Krise nicht nur der Neubau drastisch eingebrochen, sondern auch die vielzitierte „Preisblase“ geplatzt ist. Die durchschnittlichen Kaufpreise fielen auf der grünen Insel nämlich von ihrem Höchstwert Ende 2006 (mit über 300.000 Euro) um über 40 Prozent auf rund 175.000 Euro nur fünf Jahre später. Damit sind die Hauspreise dort letztes Jahr erstmals wieder unter das deutsche Niveau gesunken. In allen anderen untersuchten Vergleichsländern hat es nach Studienergebnissen in den letzten Jahren keine besonders großen

Immobilienpreiskorrekturen gegeben. Deshalb sind die Objekte etwa in den Niederlanden und Großbritannien – bis in die 1990er-Jahre hinein noch die großen „Vorbilder“ für preisgünstiges Bauen – nach einem mehr als zehnjährigen Auftrieb immer noch über 20 bis 40 Prozent teurer als hierzulande. Deutschland dagegen, vor gut eineinhalb Jahrzehnten noch „Europameister“ bei den Hauspreisen, hat über viele Jahre ein absolut stabiles Preisniveau bewahrt.

In den meisten beobachteten Ländern zeigt sich, dass die Nachfrage nach guten Wohnimmobilien „unter dem Strich“ unter der Krise nicht gelitten hat. Denn die Suche nach sicheren Anlageformen und historisch günstige Finanzierungsbedingungen sprechen vor allem für die Investition in eigene vier Wände. In Deutschland kommt – wie der vorliegende Vergleich zeigt – als weiterer Faktor hinzu, dass Interessenten immer noch vor allem im Gebrauchtimmobiliemarkt auf ein relativ breites Angebot mit günstigen Objektpreisen treffen. Dies macht deutlich, so die LBS-Experten, dass bei den verbesserten Wirtschafts- und Beschäftigungsperspektiven im deutschen Wohnungsmarkt eher Potenzial für eine weitere Aufwärtsentwicklung zu sehen ist als etwa eine Gefahr des Rückschlags bei Nachfrage und Preisen.

LBS Bausparkassen



Der europäische Vergleich zeigt, dass Deutschland trotz wieder gestiegener Immobilienpreise von der Gefahr eines überhitzten Marktes weit entfernt ist – in den Nachbarländern sind Eigenheime teilweise deutlich teurer.

Wohnungen mit Extras bis zu 30 Prozent teurer

Für gehobene Ansprüche müssen Mieter tief in die Tasche greifen: Ausstattungs-Extras wie Fußbodenheizung, Parkett und Einbauküche treiben die Miete um bis zu 30 Prozent in die Höhe. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Angebotsanalyse von immowelt.de. Besonders teuer zu stehen kommen den Mieter warme Füße: Eine Wohnung mit Fußbodenheizung kostet mit 7,10 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt 31 Prozent mehr als eine Wohnung ohne jegliche Zusatzausstattung (5,50 Euro). Auch Parkettliebhaber müssen ganz schön drauflegen – 30 Prozent Mehrkosten pro Quadratmeter verursacht das Echtholz-Extra laut den Machern der Studie. Die Einbauküche kommt mit 26 Prozent nur knapp günstiger. Was die Küche angeht, lohnt sich für Mieter im Vorfeld ein Rechenbeispiel: Pro Jahr müssen sie durchschnittlich 1.344 Euro mehr Miete für eine 80 Quadratmeter große Wohnung mit Einbauküche bezahlen. Nach rund drei Jahren hat der Mieter also in



Für hochwertig ausgestatteten Wohnraum – beispielsweise mit Fußbodenheizung oder Parkettboden – erhöht sich der mögliche Quadratmeter-Mietpreis laut einer Studie um bis zu 30 Prozent.

etwa den Gegenwert einer durchschnittlichen Einbauküche durch den Mietaufpreis bezahlt. Geradezu geschenkt gibt es im Vergleich zu den anderen Extras einen Balkon. Die Mietkosten für eine Wohnung mit Balkon liegen pro Quadratmeter lediglich 2 Prozent über dem Preis

einer Wohnung ohne besondere Ausstattung. Für die Erhebung wurden die Nettokaltmieten von rund 12.000 aktuellen Mietangeboten für 3-Zimmer-Wohnungen des Immobilienportals immowelt.de in ganz Deutschland analysiert.

Immowelt.de

Studie: Welche Wünsche sich die Bundesbürger in der Küche gerne erfüllen würden

Bei der nächsten Küche wird alles anders



Laut Verbraucherstudie „Küche 2012“ ist eine offene Küche erst in 21 Prozent der deutschen Haushalte vorhanden, sie stellt allerdings für 44 Prozent der Befragten die künftige Wunschküche dar.

Die Vorteile einer offenen Wohnküche liegen auf der Hand: Der Raum wirkt großzügig und verbindet Küchenarbeit und Familienleben. Wer in der Küche steht, nimmt trotzdem am Geschehen im Wohnbereich teil. Von einer solchen Wohnküche träumen viele – die Wirklichkeit sieht aber noch ganz anders aus. Das ergab die aktuelle, vom Meinungsforschungsinstitut Research Plus durchgeführte Verbraucherstudie „Küche 2012“. Demnach besitzen 37 Prozent der Befragten noch immer die abgeschlossene Küche ohne Sitzgelegenheit, aber nur 13 Prozent möchten so eine Küche auch in Zu-

kunft haben. Die offene Küche hingegen ist erst in 21 Prozent der Haushalte vorhanden, stellt für 44 Prozent der Befragten aber die künftige Wunschküche dar.

Dadurch wird auch die Anordnung der Einbaugeräte eine immer größere Rolle bei der Planung spielen, da der offene Raum bestmöglich genutzt werden will. Obwohl in Deutschland die klassische Anordnung der Einbaugeräte – wie etwa der Einbau-Backofen unter der Kochfläche – mit einem Anteil von immerhin 78 Prozent noch Stan-

dard ist, erwarten viele Verbraucher ein besseres Arrangement der Geräte: gut erreichbar auf Brusthöhe. 46 Prozent der Befragten wünschen sich zum Beispiel einen hoch eingebauten Ofen mit separatem Kochfeld. Die Studie zeigt auch, dass die Verbraucher klare Vorstellungen davon haben, welche Eigenschaften bei der Neuanschaffung von Elektrogeräten berücksichtigt werden sollen. An der Spitze liegt die No-Frost-Technologie mit automatischem Abtauen für Kühl- und Gefrierschrank, diese Funktion wünschen sich 71 Prozent der Befragten. 67 Prozent legen großen Wert auf Ofenoberflächen, die leicht und chemiefrei zu reinigen sind.

Djd/ Bauknecht

Redaktion:

PresseCompany GmbH, Stuttgart
Johannes Ohnesorg

Fotos:

GfK/LBS Research, Immowelt.de,
djd/Bauknecht, djd/Sonic

Herstellung:

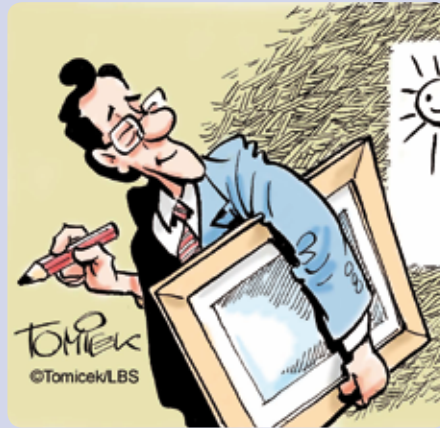
PresseCompany GmbH, Stuttgart
Jens Tippel

Gericht bemängelte Zustand der Wände nach dem Auszug

Bunt und scheckig

Solange ein Mieter seine Wohnung bewohnt, also während der Vertragslaufzeit, gesteht ihm die Rechtsprechung bei der Farbgestaltung der Wände große Freiheiten zu. Auch außergewöhnliche Lösungen sind erlaubt, denn schließlich handelt es sich ja um das persönliche Umfeld, um die Privatsphäre der Betroffenen. Der Eigentümer kann kaum etwas dagegen unternehmen, selbst wenn es ihm noch so wenig gefällt.

Etwas anders sieht es beim Auszug aus einer Mietwohnung aus. Dann geht es schließlich darum, dass die Wohnung an neue Interessenten weitervermietet werden soll. Nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS



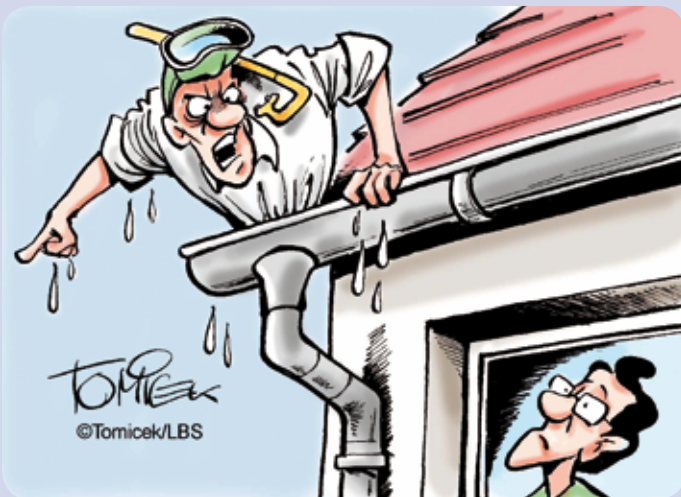
entschied ein Zivilgericht in einem aktuellen Fall, die Farbwahl dürfe „die Grenzen des normalen Geschmacks“ nicht so weit überschreiten, „dass eine

Neuvermietung der Räume in dem geschaffenen Zustand praktisch unmöglich ist“. Seien sehr starke Farben verwendet worden, dann müssten diese immerhin gleich mehrfach übermalt werden, um für einen deckenden hellen Anstrich zu sorgen. Die Richter monierten in dem Prozess nicht nur die Farbauswahl der ehemaligen Mieter. Auch die Tatsache, dass um einen Schrank herum gestrichen worden sei, die Fläche dahinter also unbearbeitet blieb, müsse ein Eigentümer nicht hinnehmen. (Landgericht Essen, Aktenzeichen 10 S 344/10)

Quelle: LBS Baden-Württemberg, Infodienst Recht und Steuer

Nachbar wollte Sickergrube verbieten lassen und scheiterte

Kampf um Regenwasserabfluss



Niemand muss schwere Störungen von Seiten eines Nachbargrundstücks so einfach hinnehmen. Egal, ob es um Gerüche, Geräusche oder sonstige Einflüsse geht, stets können sich Betroffene vor den Gerichten dagegen wehren. Eines allerdings ist unumgänglich: Es muss ein klarer Nachweis geführt werden, woher die Belästigungen stammen. Gelingt das nicht,

eines Hanggrundstücks hegte einen schlimmen Verdacht. Er dachte, dass von dem über ihm liegenden Grundstück – dort speziell von einer Sickergrube aus – Wasser auf sein eigenes Gelände dringe. Diese Sickergrube sei zu klein dimensioniert, weswegen das überschüssige Wasser das tiefer liegende Grundstück unterspüle. Die vermuteten Folgen: das Gelände senke sich ab

dann scheitert man mit seinen Bemühungen. Das musste nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein Nachbar erfahren, der eine Sickergrube beseitigen lassen wollte. (Landgericht Karlsruhe, Aktenzeichen 6 O 195/09)

Der Fall: Der Besitzer

und der Zaun verschiebe sich. Deswegen forderte der Eigentümer vom Nachbarn eine anderweitige Ableitung des Regenwassers. Der Betroffene dachte aber gar nicht daran, seine behördlich genehmigte Anlage abzubauen.

Das Urteil: Nach Anhörung eines Sachverständigen kamen die Richter zu dem Ergebnis, dass der Nachweis für eine Störung durch die Sickergrube nicht zu erbringen sei. Man könne die unterirdischen Wege des Wassers nicht konkret nachvollziehen. Das sei nur unter unzumutbarem Aufwand möglich – im Extremfall durch den Abriss des höher gelegenen Nachbargebäudes. Erst dann habe man den „Naturzustand“ wiederhergestellt, der eine Überprüfung möglich mache. Da er den Beweis nicht erbringen konnte, musste der Eigentümer des tiefer gelegenen Grundstücks mit der Sickergrube leben.

Quelle: LBS Baden-Württemberg, Infodienst Recht und Steuer