

WOHN INVEST

ANLAGEMAGAZIN FÜR WOHNIMMOBILIEN DER B & V

· EDITORIAL ·

Mit Immobilien vorsorgen

Die Deutschen sehen ihre Rente vor allem durch Immobilienbesitz gesichert. Nach einer aktuellen Umfrage von DB Immobilien stimmen knapp 70 Prozent der Befragten der Aussage zu, dass zu einer sicheren Altersvorsorge spätestens zum Renteneintritt die eigene Immobilie zählt.



eher kühlen Kopf bewahrt haben. Der Grund liegt nicht zuletzt in der vergleichsweise konservativen Anlagestrategie der Deutschen.

Immobilien gelten hierzulande vor allem bei jüngeren Altersgruppen als die sicherste Altersvorsorge. So befürworten laut Umfrage rund 76 Prozent der 18- bis 29-Jährigen diese Aussage, dicht gefolgt von den über 50-Jährigen, von denen etwa 73 Prozent die eigene Immobilie als sichere Altersvorsorge sehen.

Kaufkriterien ändern sich

Heute sind jedoch beim Kauf einer Immobilie mehr Kriterien zu beachten als noch vor einigen Jahren. Dazu gehört neben klassischen Faktoren wie Wohnungsgröße, Grundriss und Lage auch die demografische Entwicklung in der Region. Und angesichts steigender Energiepreise und eines zunehmenden Bewusstseins um die Notwendigkeit von Klima- und Umwelt-

Den Deutschen sagt man gerne eine kühle und emotional unauffällige Art nach. Im Zusammenhang mit der internationalen Finanz- und Immobilienkrise bewähren sich diese Eigenschaften als durchaus positiv. Sie tragen dazu bei, dass Anleger in der aktuellen Krisenstimmung bisher einen

In Sachwerte investieren

Komplexe Finanzprodukte, die von den Banken am Ende selbst nicht mehr verstanden wurden, haben eine Finanzkrise ausgelöst. Bei Investoren hat dies zu einer großen Verunsicherung geführt. In der Folge greifen private Anleger künftig eher auf einfach strukturierte Anlageprodukte zurück. Eine Flucht in die Sachwerte ist zu beobachten. Ein Beleg dafür ist der stark gestiegene Goldpreis. Nach Expertenschätzung soll er in diesem Jahr seine Rekordhöhe von 1.030 Dollar je Feinunze übersteigen. Auch ist davon auszugehen, dass Immobilien künftig stärker in den Fokus der privaten Investoren rücken.

Unter den verschiedenen Immobilien-Nutzungsarten eignen sich für den privaten Kapitalanleger vor allem Wohnungen. Denn die Rentabilität von Büro- und Einzelhandelsimmobilien ist stark an die Wirtschaftsentwicklung gekoppelt. Für das Jahr 2009 rechnen Wirtschaftsforschungsinstitute mit einem Wirtschaftswachstum zwischen minus zwei und minus vier Prozent. Das wäre die bislang schlechteste Konjunktorentwicklung nach dem Jahr 1975, in dem das Bruttoinlandsprodukt um 0,9 Prozent zurückging.

Wohnimmobilien sind die einzige Nutzungsart, die relativ unabhängig von der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stabile Mieterträge erbringen. Schließlich benötigen Menschen immer eine Wohnung, auch in wirtschaftlich schlechten Zeiten. Deshalb werden Wohnimmobilien in diesem Jahr in der Gunst der privaten Immobilieninvestoren ganz oben stehen. Zudem machen es niedrige Baugeldzinsen privaten Haushalten leichter, sich für Investitionen in Wohnimmobilien-eigentum zu entscheiden.

Ihr
Eric Mozanowski

schutz wird bei der Vermietung von Immobilien auch die Energiebilanz des Objekts immer mehr zu einem entscheidenden Faktor. Mieter treffen ihre Entscheidung, Wohnraum zu mieten, immer noch vornehmlich nach der Lage, aber immer häufiger schauen sie zusätzlich auch auf energetische Aspekte. Wohnungen mit geringerem Energiebedarf werden sich demnach voraussichtlich künftig besser vermieten lassen als solche mit hohem Energieverbrauch.

Immobilien in Deutschland sind für etwa ein Drittel der gesamten Emissionen verantwortlich. Dazu leisten Raumwärme, Warmwasseraufbereitung sowie Lüftung und Klimatisierung den größten Beitrag. Bestehende Gebäude brauchen beispielsweise etwa dreimal so viel Energie zur Beheizung wie Neubauten. Die Preise für Haushaltsenergien aber sind

in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Insbesondere die Teuerung bei Heizöl und Kraftstoffen war in jüngster Vergangenheit für den allgemeinen Preisanstieg verantwortlich – auch bei den Warmmieten. In der Umfrage von DB Immobilien stimmten 66 Prozent der befragten Teilnehmer zu, dass ihre Immobilie über eine sehr gute Wärmedämmung verfügen beziehungsweise mit alternativen Energien versorgt werden sollte.

Die Nähe zum Arbeitsplatz und eine gute Infrastruktur sind ebenfalls bei der Auswahl einer Immobilie wichtig. Dabei ist zu bemerken, dass für Frauen die Nähe zum Arbeitsplatz wichtiger ist als für Männer. Fußläufige Nähe zu Geschäften, Schulen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen ist mit einer Zustimmungsquote von insgesamt 52 Prozent bei beiden Geschlechtern nahezu gleich stark ausgeprägt.

Ein weiteres Ergebnis der Umfrage: lieber weniger Wohnfläche und dafür mehr Zeit für die wichtigen Dinge des Lebens. Für 40 Prozent der Befragten ist ein kürzerer Weg zur Arbeit wichtiger als eine große Wohnfläche. Für 34 Prozent sind allerdings immer noch die Wohnfläche und Grundstücksgröße die entscheidenden Faktoren. Sie nehmen gerne einen längeren Anfahrtsweg oder höhere Fahrtkosten in Kauf.

Lebensqualität ist Wohnqualität

Für weit über die Hälfte der Befragten bedeutet Lebensqualität, möglichst keine Abstriche beim Wohnen zu machen. Ausgewertet nach Suchregionen ist das vor allem für Immobiliensuchende in Sachsen und Thüringen wichtig. Bei der Auswertung nach Altersgruppen stimmen hier vor allem die über 50-Jährigen zu zwei Dritteln zu, beim Vergleich zwischen Frauen und Männern ist die Zustimmung nahezu ausgeglichen.

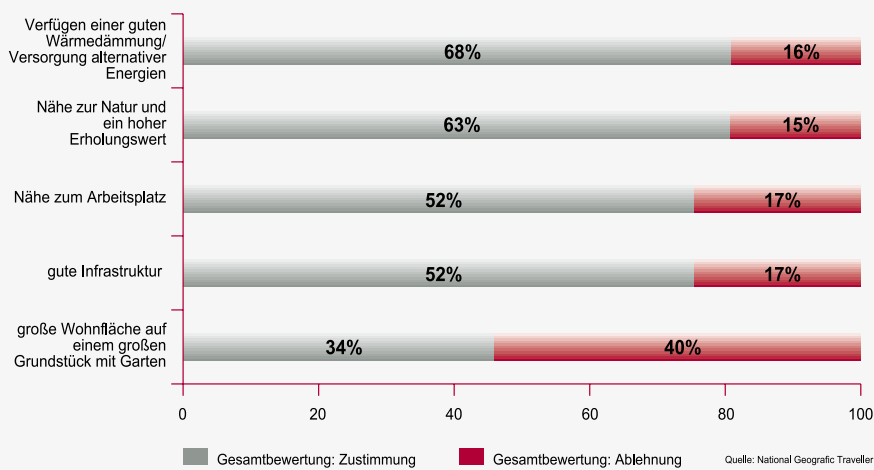
Schließlich untermauert die Erhebung von DB Immobilien deutlich den Trend, wieder verstärkt in die Stadt beziehungsweise in stadtnahe Gebiete zu ziehen. Nahezu 75 Prozent der Befragten favorisieren eine Lage in oder um eine Stadt mit über 100.000 Einwohnern. Bedingt durch die sich abzeichnende negative Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahrzehnten wird sich dieser Trend weiterhin nachteilig auf die Marktbedingungen in ländlichen Regionen auswirken. Umso wichtiger ist für Kaufinteressenten, die den Wert ihrer Immobilie absichern möchten, regionale Marktkennzahlen einzuholen, um Chancen und Risiken realistisch einschätzen zu können. Andernfalls wird aus einem vermeintlichen Schnäppchen schnell ein Kapitalvernichter.

Zurück in die Stadt

Mehrere Studien belegen, dass nach Jahren mit Stadt-Umland-Wanderungen seit einiger Zeit wieder ein Trend hin zum Wohnen in der Stadt zu beobachten ist. Nach einer Befragung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) von mehr als 2.300 Haushalten in Klein-, Mittel- und Großstädten erfolgen vermehrt Zuzüge aus dem Umland in zentrale Wohnlagen. „Die Stadtflucht ist out, das Wohnen in der Stadt ist wieder in“, so das Fazit einer Bevölkerungsumfrage im Jahr 2007 in Süddeutschland. Auch die norddeutschen Wohnungsbaunternehmen bestäti-



Wichtige Kriterien bei der Auswahl einer Immobilie



gen den Trend und der Hamburger Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen spricht von „Re-Urbanisierung“.

Die Gründe lauten stets ähnlich: Begünstigt wird die Trendumkehr von steigenden Zusatzkosten zur Überbrückung von Entfernungen sowie durch lange Pendlerzeiten. Sowohl jüngere Menschen, Familien mit Kindern als auch ältere Menschen orientieren sich vermehrt wieder in Richtung innerstädtisches Wohnen.

Günstiger Zeitpunkt für Immobilienerwerb

Der Zeitpunkt für den Erwerb einer eigenen Immobilie ist gerade jetzt günstig, denn deutsche Immobilien bieten im europäischen Vergleich ein niedriges Preisniveau. In den Medien stehen zwar meist die US-amerikanischen Wohnungsmärkte im Fokus. Es gab jedoch nicht nur erhebliche Preissteigerungen bei Häusern in San Francisco, Miami oder Las Vegas. Auch in Spanien, Irland, Großbritannien oder Frankreich stiegen die Hauspreise viel zu schnell. Im Falle Spaniens und Irlands kommt noch hinzu, dass viel zu viel neu gebaut wurde. Am deutschen Wohnimmobilienmarkt hingegen stagnierten die Preise in den vergangenen Jahren. Eine Blase hat sich hier nicht gebildet.

Zudem wurden in den vergangenen Jahren kaum mehr als 200.000 Wohnungen jährlich fertiggestellt. Ein Überangebot an marktgängigen Wohnimmobilien existiert daher nicht. Und auch die derzeit günstigen Finanzierungskonditionen machen Immobilien attraktiv. Nach Expertenmeinung wird die Finanzkrise keine negativen Auswirkungen auf die Vergabe von Hypothekendarlehen an Eigenheimkäufer haben. Wohnimmobilien werden im Jahr 2009 daher bei vielen Investoren auf großes Interesse stoßen. ■

Was zahlt Ihr Nachbar?

Bundesdeutscher Mietspiegelindex zeigt ein starkes Preisgefälle in Deutschland auf. Mieten in München weiterhin überdurchschnittlich hoch.



2008 gab es in Deutschland erhebliche Mietsteigerungen. Je nach Region wurden Wohnungen um bis zu 3,4 Prozent teurer als im Vorjahr vermietet. Das geht aus dem aktuellen Mietspiegelindex der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH hervor. Das Unternehmen hat dafür alle amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland ausgewertet.

Am meisten müssen Mieter in Süddeutschland zahlen. In Baden-Württemberg und Bayern beträgt die Durchschnittsmiete für eine Wohnung mit 65 Quadratmetern 7,21 Euro pro Quadratmeter. In Hessen und Rheinland-Pfalz kostet der Quadratmeter 6,32 Euro. Mieter in Ostdeutschland – einschließlich Berlin – wohnen am günstigsten. Der Mietpreis pro Quadratmeter liegt hier bei 5,20 Euro. Das ist

deutlich weniger als die Durchschnittsmiete in Deutschland.

Die beträgt 5,91 Euro pro Quadratmeter. Die teuerste Stadt bleibt München. Durchschnittlich 9,81 Euro pro Quadratmeter müssen Münchener Mieter zahlen. Damit liegt das Mietniveau in der bayerischen Landeshauptstadt um 66 Prozent höher als der Bundesdurchschnitt. Auch in anderen westdeutschen Großstädten sind die Mieten überdurchschnittlich hoch. In Köln, Stuttgart und Frankfurt liegt der durchschnittliche Mietpreis zwischen sieben und acht Euro pro Quadratmeter.

Insgesamt lag die Preissteigerung der Wohnkosten in Deutschland zwischen 0,6 Prozent in Ostdeutschland und 1,6 Prozent in Nordrhein-Westfalen. In Süddeutschland stiegen die Mieten um 3,4 Prozent. ■

Finanzkrise verbilligt Immobilienkredite

Aufgrund der Finanzkrise haben sich die Kosten für Immobilienfinanzierungen in den vergangenen Monaten deutlich reduziert. Im Dezember 2008 fielen die Zinsen für langfristige Immobiliendarlehen auf einen Tiefststand von rund 3,8 Prozent. Im Januar 2000 kosteten Hypothekendarlehen noch bis zu sechs Prozent. Viele Käufer von Immobilien können durch die nun günstigen Kredite ihre Finanzierungskosten erheblich senken.



Zinsen für Immobiliendarlehen sind stark gefallen

Steigende Anleihepreise lassen Kreditzinsen fallen

Für die gesunkenen Zinsen für Immobilienkredite gibt es verschiedene Ursachen. Beispielsweise hängen die Kosten für Hypothekendarlehen auch von der Kursentwicklung der Staatsanleihen ab. Aufgrund der Unsicherheit hinsichtlich der konjunkturellen Entwicklung bevorzugen viele Investoren zurzeit sichere Anlageprodukte wie etwa festverzinsliche Wertpapiere. Dazu zählen unter anderem Staatsanleihen. Die hohe Nachfrage führt gleichzeitig aber zu steigenden Preisen für diese Anleihen. Die Anleger müssen in der Folge mehr Geld für den Kauf einer Anleihe ausgeben. Jedoch bleiben die Zinszahlungen der Staatsanlei-

hen gleich. Der Kauf einer Anleihe bringt den Anlegern somit weniger Rendite ein. Sinken die Renditen der Staatsanleihen, können Banken eigene anleiheähnliche Wertpapiere, wie beispielsweise Pfandbriefe, ebenfalls mit niedrigeren Zinssätzen ausgeben. Durch die geringeren Zinszahlungen an die Käufer der Pfandbriefe hat die Bank weniger Kosten. Aufgrund des starken Wettbewerbs unter den deutschen Banken geben sie aber diesen Kostenvorteil meist sehr schnell an ihre Kunden weiter. In der Folge werden Kredite billiger.

Zinssatz sichern, Geld sparen

Wer in wenigen Jahren eine Immobilie erwerben möchte, kann sich bereits jetzt mit

einem Vorausdarlehen die günstigen Zinssätze für Immobilienkredite sichern. Bei einem solchen Darlehen kann der Kreditvertrag für einen künftigen Kredit schon heute abgeschlossen werden – mit den heute geltenden Zinsen. Ausgezahlt wird das Darlehen dann zu einem späteren, im Kreditvertrag festgelegten Zeitpunkt. Aufgrund der längeren Vorlaufzeit ist dieses Darlehen zwar etwas teurer als ein gleich ausgezahlter Immobilienkredit. Allerdings sind die zusätzlichen Kosten sehr gering. Auch bereits laufende Kredite abzulösen, kann sich durchaus auszahlen. So lassen sich beispielsweise mit einem Ablösekredit schon bei einer Zinsdifferenz von einem Prozentpunkt mehrere tausend Euro sparen.

Nicht auf weiter fallende Zinsen spekulieren

Zurzeit werden die Entwicklungen an den Kapitalmärkten von der Finanzkrise dominiert. Daher rechnen viele Experten mit weiter sinkenden Anleiherenditen. Ob die Zinsen für Immobilienkredite in der Folge ebenfalls fallen, ist jedoch fraglich. So sind für die Kreditkonditionen nicht nur die Renditen von Staatsanleihen wichtig, sondern auch die Risikoeinschätzung der Banken. Viele Banken sind derzeit aber eher vorsichtig. Verlangen sie zusätzlich noch Risikoaufschläge, kann das die Darlehen zum Teil deutlich verteuern. Spätestens beim nächsten Wirtschaftsaufschwung muss wieder mit steigenden Hypothekenzinsen gerechnet werden. In den Boomjahren von 2005 bis 2007 stiegen die Hypothekenzinsen von drei auf fast fünf Prozent. Aus diesem Grund raten die Experten dazu, die im Augenblick niedrigen Zinssätze zu nutzen. Dabei sollten Kredite mit langfristig fixierten Zinssätzen bevorzugt werden. Bei diesen Darlehen bleibt der zu zahlende Zinssatz auch bei am Markt steigenden Hypothekenzinsen stabil. ■

Baudenkmäler als Wachstumsmarkt

Baudenkmäler gewinnen mehr und mehr an Marktbedeutung. Sie ziehen Investitions- und Beschäftigungseffekte nach sich. Zudem sind Reisen in Städte mit historischem Stadtkern und wertvollen Denkmälern ein Wachstumsmarkt.

Unzählige denkmalgeschützte Baudenkmäler und 31 UNESCO-Welterbestätten spiegeln die kulturelle Vielfalt Deutschlands wider. Darunter fallen beispielsweise Einzelbaudenkmäler, historische Stadtensembles, Industriedenkmäler sowie Schlösser und Burgen. Baudenkmäler bewirken Investitions- und Beschäftigungseffekte. Nach Berechnung des deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz sorgt jeder Euro, der in ein Denkmal fließt, für Folgeinvestitionen in 15-facher Höhe. Durch Reisen in Städte mit kulturellem Angebot werden jährlich Einkommen in Höhe von 38,6 Milliarden Euro generiert. Dadurch können etwa 1,56 Millionen Menschen in Deutschland ihren Lebensunterhalt vollständig oder teilweise bestreiten.

Historische Bausubstanz als Besuchermagnet

Ausflüge in Städte mit historischem Stadtkern und wertvollen Denkmälern sind ein boomender Markt. Das belegen Zahlen des Deutschen Tourismusverbandes.

Laut einer Studie der Vereinigung liegt die Ausgabebereitschaft von Kulturtouristen pro Reise und Person über den Ausgaben anderer Touristen. Der Verein der deutschen UNESCO-Welterbestätten schätzt das finanzielle Tagesbesucherpotenzial aller deutschen Welterbestätten auf rund 50 Millionen Euro. Die Untersuchung nennt kulturbezogene Aspekte aus Besuchersicht als wichtigsten Attraktivitätsfaktor für Städtereisen. Darunter fallen zum Beispiel eine gut erhaltene historische Altstadt und ein attraktives Stadtbild mit einer ansehnlichen Bausubstanz. Sie

TOP 10 Historische Schauplätze weltweit

	Land	Sehenswürdigkeit	Pkt.
1.	Österreich	Wachau/Melk Abbey	88
2.	Kanada	Rideau-Kanal	84
3.	Belgien	Gent	81
4.	Japan	Nikko	81
5.	Österreich	Graz	80
6.	Frankreich	Aix-en-Provence	80
7.	Frankreich	Dijon und Bourgogne	80
8.	Deutschland	Potsdam	80
9.	Schweden	Stockholm/Gamla Stan	80
10.	Argentinien	Region Mendoza	79

sind für 32 Prozent der Befragten magnetische Anziehungspunkte für den Städtetourismus. Dies verdeutlicht auch die Besucherstatistik des Deutschen Tourismusverbandes: Gegenüber 1993 ist die Zahl der Touristen in deutschen Städten mit einem bedeutsamen Kulturangebot um fast 50 Prozent angestiegen.

Potsdam – Historischste deutsche Stadt

Die Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft ist die größte unter den deutschen Welterbestätten und seit 1990 auf der UNESCO-Liste vertreten. In einem Ranking der 110 besten historischen Orte weltweit ist Potsdam die historischste Stadt Deutschlands. Eine Fachjury aus 280 Reiseexperten wählte die Landeshauptstadt Brandenburgs auf Platz 8. Vor allem der gute Zustand der Schlösser überzeugte die Jury. Sie wählte allein Orte aus, die ihren historischen Charakter behalten und dem Massentourismus sowie dem Abriss nicht nachgegeben haben. Zudem beeinflussten Kriterien wie ökologische Qualität, Ästhetik und Zukunftsaussichten die Jury-

Entscheidung. Potsdam hat seit der Wende viele Millionen Euro in den Erhalt und die Restaurierung des historischen Zentrums und in die historischen Sehenswürdigkeiten investiert. Neben Potsdam haben es die deutschen Städte München (Platz 30), Dresden (Platz 38) und Aachen (Platz 44) in die Liste der historischsten Orte weltweit geschafft. Den 1. Platz belegte die niederösterreichische Region Wachau.

Mehr Fördergelder für Baudenkmäler

In den vergangenen Jahren sind über 100.000 Baudenkmäler bundesweit zerstört worden. In den vergangenen drei Jahrzehnten waren es sogar 300.000. Künftig will das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Altbauquartiere beziehungsweise Gebäudedenkmal stärker schützen, um zu vermeiden, dass zu viele Altbauten abgerissen werden. Damit zugleich ein Anreiz für die Sanierung dieser Gebäude gegeben ist, sollen künftig mindestens 50 statt bisher 30 Prozent der Bundeshilfen für die Aufwertung eingesetzt werden. Damit will das Ministerium vermeiden, dass innerstädtische Altbau-substanz mit kulturellem und geschichtlichem Wert abgerissen wird. Zudem erstellt das Amt derzeit eine Liste von Städten mit historischen Stadtkernen und anderen baukulturellen erhaltenswerten Stadtquartieren, die besonders geschützt werden sollen. ■



Wie Senioren wohnen wollen

Während die Bevölkerungszahl in Deutschland sinkt, steigt die Lebenserwartung. Die Zunahme von älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung verlangt ein Umdenken der Wohnungswirtschaft.



Zunehmende Alterung fordert neue Wohnkonzepte

Bis zum Jahr 2030 wird die Einwohnerzahl Deutschlands von 82 Millionen auf 77 Millionen sinken. Gleichzeitig wird die Zahl der älteren Menschen steigen. Der Gruppe der über 65-Jährigen werden im Jahr 2030 22,1 Millionen Menschen angehören. Die Bevölkerungszahl in den Altersgruppen der 60- bis 70-Jährigen wird um 26 Prozent, die der 70- bis 80-Jährigen um 39 Prozent, die der 80- bis 90-Jährigen um 58 Prozent und die der über 90-Jährigen um 157 Prozent steigen. Dieser Trend stellt die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen. Sie muss sich zum Beispiel den Fragen stellen, wie ältere Menschen künftig wohnen wollen und können und welche zusätzlichen

Dienstleistungen sie benötigen. Aber auch die Frage, wie viel sich die Senioren von morgen mit ihrem Einkommen leisten können, stellt sich der Wohnungswirtschaft. Eine Studie des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) gibt Antworten.

Vielfältige Wohnvorstellungen

Die Seniorenhaushalte von morgen werden von der Nachkriegsgeneration geprägt. Sie haben meistens andere Vorstellungen vom Wohnen – der GdW spricht von Wohnkonzepten – als die heutige ältere Generation.

Am bedeutendsten bei den heute über 65-Jährigen mit einer niedrigen bis mittleren Wohnkaufkraft ist das „solide-bescheidene Wohnkonzept“. 25 Prozent der Haushalte

gehören zu diesem Konzept, das von geringen Ansprüchen, Geschosswohnungen und einer einfachen Ausstattung geprägt ist. Die Nachfrage nach diesem Konzept wird in Zukunft zurückgehen.

Bei den künftigen Senioren werden die Ansprüche so verschieden sein, dass es keine einheitliche Standardseniorenwohnung geben wird. Die kommenden 65-jährigen und älteren Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen werden „konventionell-situierte“ oder weiterhin „solide-bescheidene Wohnvorstellungen“ haben. Das „konventionell-situierte Wohnkonzept“ zeichnet sich durch eine gute Qualität der Einrichtung und den Wunsch nach einer ruhigen Wohngegend aus. Senioren mit einer hohen Wohnkaufkraft gehören zu den Menschen mit „anspruchsvollen Wohnvorstellungen“. Sie haben hohe Anforderungen an die Wohnung und sind vielseitig interessiert. Diese Senioren wollen Platz für Individualität und umweltbewussten Wohnraum. Zudem zeigt sich eine Zunahme der Seniorenhaushalte mit „kommunikativ-dynamischen Wohnkonzepten“. Bezeichnend hierfür ist das Leben in einer engen Gemeinschaft und Netzwerkmöglichkeiten, vorzugsweise in einem urbanen Umfeld. Diese Senioren sehen Wohnen als Lebensgefühl und sind flexibel sowie mobil.

Seniorenrechtliche Ausstattung wird Standard

Die Studie hat zudem ergeben, dass eine seniorenrechtliche Ausstattung bei 80 Prozent der über 60-Jährigen zum Standard wird. Darunter versteht die Mehrheit zumindest ein barrierefreies Wohnen und seniorenrechtliche Bäder beziehungsweise Toiletten. Ein Großteil sieht seniorenrechtliches Wohnen als behindertengerechtes Wohnen an. Weitere Möglichkeiten, eine Wohnung seniorenrechtlich zu gestalten, sind 24-Stunden-Notrufe, Pflegeangebote oder ein Gemeinschaftsraum. ■

Kein Energieausweis für das Baudenkmal

Seit dem 1. Januar 2009 benötigen alle Wohngebäude einen Energieausweis. Dennoch muss nicht jeder Haus- oder Wohnungsbesitzer einen Energieausweis beantragen. Denn Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden und kleinen Gebäuden, die weniger als 50 Quadratmeter Nutzfläche haben, sind von der Ausweispflicht ausgenommen.



Energieausweis als Verhandlungsgrundlage

Mit der Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis eingeführt. Er soll Mietern und Käufern von Wohngebäuden auf den ersten Blick zeigen, wie hoch der Energiebedarf einer Immobilie ist. Dazu legt der Ausweis die Verbrauchswerte der Heizungs-, Lüftungs- und Warmwasseranlagen von Immobilien offen. Potenzielle Mieter oder Käufer können dadurch Nebenkosten im Vorfeld besser einschätzen. Anhand einer Zahlenskala und Farbpalette können sie erkennen, ob es sich bei der Immobilie um ein energiesparendes oder weniger ener-

giesparendes Haus handelt. So können Mieter und Käufer bereits vor der Vertragsunterzeichnung die zu erwartenden Heizkosten besser kalkulieren oder beispielsweise bei veralteten Heizungen eine niedrigere Miete aushandeln. Energieausweise sind seit dem 1. Juli 2008 bei dem Verkauf oder der Neuvermietung von Wohnungen, Wohnhäusern oder Wohngebäuden Pflicht, die Baujahr 1965 oder älter sind. Seit dem 1. Januar dieses Jahres gilt die Energieausweis-Pflicht auch für neuere Wohnhäuser oder Wohngebäude.

Baudenkmäler nehmen Sonderstellung ein

Denkmalgeschützten Gebäuden räumt die

EnEV mit dem Paragraphen 16 Absatz 4 eine Sonderstellung ein. Denn die Auflagen der Denkmalbehörden erlauben nur selten eine energetisch sinnvolle Sanierung von Baudenkmalern. Ein Fachwerkhaus kann zum Beispiel nicht einfach von außen mit Dämmplatten versehen werden, weil damit die Fachwerkfassade verloren ginge. Ein Gründerzeithaus mit aufwendigem Stuck und farbigen Gesimsen würde durch eine Wärmedämmschicht seinen Charakter verlieren. Da dies dem Gesetzgeber bewusst ist, hat er alle Besitzer von Baudenkmalern von der Ausweispflicht grundsätzlich befreit.

Ausnahmegenehmigung bescheinigen lassen

Damit ein Besitzer von denkmalgeschützten Gebäuden von den Bestimmungen der EnEV abweichen darf, muss er sich dies durch eine Ausnahmegenehmigung von der zuständigen Denkmalschutzbehörde bestätigen lassen. Dazu muss er nachweisen, dass die Erfüllung der Anforderungen der EnEV die Bausubstanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen würde oder andere Energieeinsparmaßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen. Fortsetzung siehe Infokasten

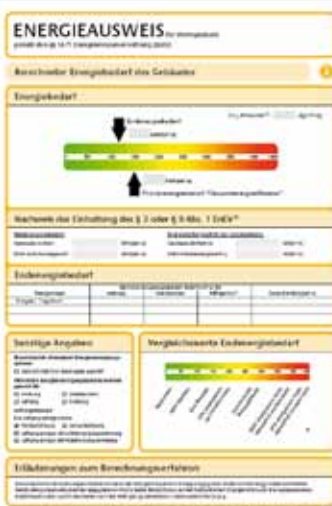


Denkmalgeschützte Fassade mit Wärmedämmung

Zwei Ausweistypen – was sind die Unterschiede?

Es gibt einen bedarfsorientierten und einen verbrauchsorientierten Energieausweis. Beim Bedarfsausweis ermittelt ein Sachverständiger vor Ort den Energiestatus der Immobilie aufgrund unterschiedlicher Gebäudedaten. Der Preis liegt zwischen 100 und 800 Euro. Der Verbrauchsausweis stützt sich auf den Energieverbrauch der Bewohner der vergangenen drei Jahre. Die notwendigen Daten können früheren Abrechnungen entnommen werden. Er kostet rund 50 Euro. Gebäudeeigentümer müssen die Kosten für den Energieausweis selbst tragen. Sie können nicht über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Beide Ausweistypen sind zehn Jahre gültig.

Bis zum 1. Oktober 2008 konnten Wohnimmobilieneigentümer zwischen einem bedarfsorientierten und einem verbrauchsorientierten Ausweis entscheiden. Danach endete die Wahlmöglichkeit für alle Immobilien mit weniger als fünf Wohneinheiten und einem vor dem 1. November 1977 gestellten Bauantrag. Für sie ist seitdem die bedarfsorientierte Version verbindlich. ■



Buchtipps: "Spuren statt Staub"

Ratgeber für erfolgreiche Unternehmensführung gibt es wie Sand am Meer, und zwar sowohl in persona als auch in gedruckter Form. „Consulting“ oder „Coaching“, wie es so schön auf Neudeutsch heißt, hat Hochkonjunktur. Und die Regale der Buchhändler biegen sich unter der Last der Erfolgsrezepte aus der Feder angeblicher „Wirtschaftsgurus“, die sich bemüßigt fühlen, ihre Geistesblitze auch in Papierform unter die Leute zu bringen. Doch nur allzu viele der zu Bestsellern gepushten Ratgeber entpuppen sich als zwischen Buchdeckel gepresste heiße Luft, als Neuaufgüsse immer gleicher Binsenweisheiten von Experten, deren größtes Talent offenbar in der Selbstvermarktung besteht.

Menschen, die nach Erfolg und Spaß im Berufsleben gieren, gibt es zuhauf. Doch was ihnen fehlt, ist Inspiration. „Spirit“ (engl. für Sinn, Geist etc.) lautet denn auch das Zauberwort, das im neuen Buch von Anja Förster und Peter Kreuz immer wieder auftaucht. Die beiden Autoren, die sich als Vertreter einer neuen Generation von Wirtschaftsvordenkern sehen, haben ein Buch vorgelegt, das zum Nachdenken anregt. Motto und auch Teil des Buchtitels ist ein Satz von Antoine de Saint-Exupéry: „Geh nicht nur die glatten Straßen. Geh Wege, die noch niemand ging, damit du Spuren hinterlässt und nicht nur Staub.“ Sie sind den Ursachen auf den Grund gegangen, warum es einerseits Unternehmen mit „Spirit“ gibt, die Spuren hinterlassen, und andererseits Unternehmen, in denen „nur“ gearbeitet



Anja Förster und Peter Kreuz
„Spuren statt Staub“
Econ Verlag 2008, ISBN 3430200520
269 Seiten, 22,90 Euro

wird. Als Unternehmen, die Spuren abseits des wirtschaftlichen Erfolgs hinterlassen, sehen die Autoren solche, die Ideen haben, Leidenschaft zeigen und durch einen unverwechselbaren „Spirit“ gekennzeichnet sind. Ihr Schluss ist, dass der Geschäftszweck bei solchen Unternehmen weit über Ziele wie Rendite, Marktanteil und Umsatzsteigerung hinausgeht – und nur solchen Unternehmen wird es gelingen, auf Dauer gegen globale Konkurrenz zu bestehen.

Impressum



B&V Bauräger- und Vertriebsgesellschaft
für Immobilien mbH
Heinz-Kapelle-Straße 1, 04129 Leipzig
Fon 0371 / 479 16 84
Fax 0371 / 479 16 86
info@bv-immobilien.com
Verantwortlich: Corina Büchold