

WOHN INVEST

ANLAGEMAGAZIN FÜR WOHNIMMOBILIEN DER B & V

Sicherheit und Rendite

Die Hypothekenzinsen sind günstig und die Renditen für Wohnimmobilien langfristig höher als die Inflation. Dennoch rentiert sich nicht allorts die Immobilieninvestition. Wann lohnt es sich, in eine Immobilie zu investieren, und worauf müssen Käufer achten?

Angesichts steigender Inflationsgefahr suchen viele Anleger Schutz in Immobilieninvestments. Das Institut der deutschen Wirtschaft hat daher untersucht, ob sich die Renditen von Immobilien wirklich in jedem Fall an die Inflation anpassen – unabhängig von der Höhe der Teuerungsrate. Das Ergebnis: Wohnimmobilien schneiden beim Inflationsschutz besser ab als Gewerbeimmobilien. Bei einer hohen Inflationsrate sind die wirtschaftliche Aktivität und das Wachstum etwas gehemmt. Es wird weniger investiert. Damit sinkt insgesamt die Nachfrage nach Arbeitskräften sowie Büro- und Gewerbeflächen. In diesen Phasen ist es für Eigentümer schwierig, die Inflationsraten voll auf die Gewerbie-

ter zu übertragen. Wohnen hingegen kann nicht substituiert werden. Menschen sind darauf angewiesen, weiter zu wohnen. Daher werden Mieter die Verbraucherpreissteigerung mittragen müssen.

Geeigneter Inflationsschutz

Die Renditen aktiv gemanagter Wohnimmobilienbestände lagen seit 1995 mit Ausnahme von 1996/1997 dauerhaft über der Inflationsrate und erreichten mit jährlich 5,8 Prozent einen deutlich höheren Wert als die Inflation von durchschnittlich 1,4 Prozent pro Jahr. Dies ist das Ergebnis einer Studie der BulwienGesa AG. Untersucht wurden 125 Städte des Bundesgebietes im Zeitraum ab 1995.

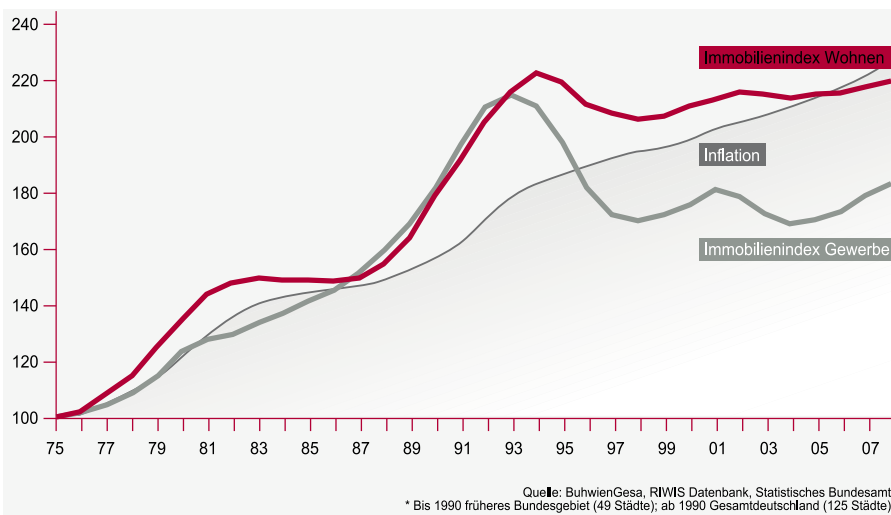
Die Mieten und Kaufpreise sind langfristig seit 1975 vor allem in Westdeutschland und hier insbesondere im Süden stärker als die Inflation gestiegen. Wie bereits die Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft kommt auch das Marktforschungsunternehmen BulwienGesa zu dem Ergebnis, dass sich Wohnimmobilien weniger volatil entwickeln und daher besser als Inflationsschutz geeignet sind als Gewerbeimmobilien. Im Langfristvergleich ist der Wohnimmobilienindex für Westdeutschland seit 1975 auf 241 Punkte geklettert, der Gewerbeimmobilienindex erreichte lediglich 203 Punkte.

· EDITORIAL ·

Denkmalschutzförderung bleibt

Die Mehrheit der Bevölkerung möchte im Zuge von Innenstadtsanierungen bestehende Gebäude restaurieren anstatt neu bauen. Und auch sonst schätzt die breite Öffentlichkeit in Deutschland unsere Baudenkmale. Zum jährlichen Tag des offenen Denkmals kamen 2009 bundesweit über 4,5 Millionen Besucher. Mittlerweile liegt die Bedeutung des Erhalts und der Bewahrung von Baudenkmalen außerdem schriftlich seitens der Politik vor. Denn nach Ansicht der Koalitionsparteien ist das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für den Erhalt und die Erneuerung historischer Innenstädte unentbehrlich. Zugunsten des Denkmalschutzes beabsichtigen sie Planungssicherheit für Investoren zu gewährleisten. Die gute Nachricht für Investoren in Denkmalschutzimmobilien findet sich in den Randziffern 1676 bis 1678 des Koalitionsvertrages. Dort steht geschrieben, dass die Regierung „an der steuerlichen Förderung von Baudenkmalen und Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen festhält“. Die Paragraphen 7h und 7i des Einkommensteuergesetzes stehen bei der Politik also nicht zur Diskussion. Denkmaleigentümer werden weiterhin nach dem Steuerrecht für die Erhaltung und Pflege von Denkmalen gefördert. Kapitalanleger können denkmalschutzrelevante Baukosten nach wie vor acht Jahre lang jährlich mit neun Prozent und danach vier Jahre lang mit sieben Prozent steuerlich geltend machen – Selbstnutzer mit bis zu neun Prozent über zehn Jahre.

Ihr
Eric Mozanowski



Immobilienindex Gesamtdeutschland* (Index 1975 = 100)

Demografische Effekte

Für Investitionsentscheidungen in den deutschen Wohnimmobilienmarkt sind auch die demografischen Rahmenbedingungen wichtig. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen ist seit den starken Bevölkerungszuwächsen Ende der 80er Jahre/Anfang der 90er Jahre rückläufig. Eine Fortsetzung dieser Entwicklung könnte zu einer Knappheitssituation führen. Dieses Argument gilt jedoch nur eingeschränkt und erfordert eine räumlich differenzierte Betrachtung. Tendenziell folgt das Angebot der Nachfrage, die durch einen Rückgang der Bevölkerung und geringere gesamtwirtschaftliche Wachstumsraten gekennzeichnet ist. Da aber auch in Wachstumsregionen rückläufige Fertigstellungen zu verzeichnen sind, ist dort mit steigenden Mieten und Preisen zu rechnen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sinkt die Einwohnerzahl in Deutschland von derzeit 82,1 Millionen bis 2050 auf rund 71 Millionen – in der ungünstigsten Variante sogar auf 66,9 Millionen. Aus der Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung ist ersichtlich, dass der Bevölkerungsrückgang im gesamten Bundesgebiet jedoch nicht einheitlich verläuft, sondern stark variiert und sich Wachstums-, Stagnations- und Schrumpfungsregionen ergeben. Zu beachten ist selbstverständlich auch, dass die Bevölkerungsentwicklung nicht das einzige aus Investorensicht relevante nachfrageseitige Kriterium ist. Beispielsweise führen andere demografische Effekte zu einer Zunahme der Haushalte. Durch die Alterung der Gesellschaft steigt zunehmend die Anzahl der Single-Haus-

halte, während bei den Familien-Haushalten ein Rückgang zu erwarten ist.

Welche Märkte trotzen der Krise?

Was zeichnet nun einen guten Standort für eine Wohnimmobilieninvestition – entweder in Form selbst genutzten Wohneigentums oder durch den Kauf eines vermieteten Wohnobjektes – aus? Sicherlich zählt hierzu die Nähe zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Gerade solche Mikrofaktoren erfordern eine fallweise Prüfung der Objekte sowie eine sehr gute Marktkenntnis. Bevor man hiermit beginnt, sollte man sich grundsätzlich über die Makrofaktoren einer Region im Klaren sein. Wie aussichtsreich ist die Wirtschaftsstruktur? Wie gut ist die Verkehrsanbindung? Denn diese Faktoren bestimmen unter anderem die Bevölkerungs- und Einkommensentwicklung in der Zukunft und damit die Wertentwicklung von Wohnimmobilien entscheidend mit. In einer Analyse von Deutsche Bank Research zeigt sich, dass unter den 20 Städten mit der besten Wertentwicklung für Wohnimmobilien nicht nur die üblichen Verdächtigen wie München, Berlin oder Hamburg zu finden sind, sondern auch kleinere Städte wie Marburg, Heidelberg, Trier, Würzburg, Wiesbaden oder Münster. Aber auch Städte in Ostdeutschland, wie Dresden oder Leipzig, haben entsprechendes Potenzial.

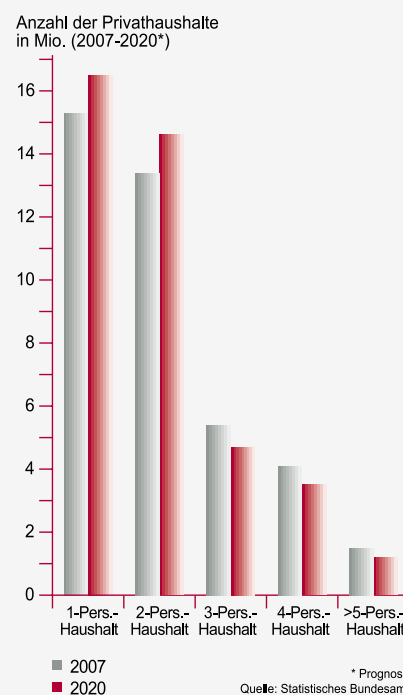
Trend zu exklusiven Wohnimmobilien

Etwa drei Viertel der Immobilienberater in Deutschland schätzen, dass die Nachfrage nach hochwertigen Objekten in ihrer

Region in den kommenden Jahren steigen wird. Das ergab eine interne Maklerbefragung der Deutschen Bank. Den Käufern geht es dabei nicht immer darum, selbst auf hohem Niveau zu wohnen, auch im Investmentbereich interessieren sich Investoren zunehmend für exklusive Immobilien. Im regionalen Umfeld gibt es häufig private Käufer. Oft sind es Paare, die sich nach dem Auszug der Kinder räumlich verändern und dabei mehr Luxus genießen möchten. Die Definitionen von Luxus und der perfekten Immobilie gehen jedoch weit auseinander. Interessenten achten bei der Auswahl ihrer Traumimmobilie erstens auf die Objektlage, zweitens auf Raumaufteilung und Ausstattung und drittens auf den Wiederverkaufswert. Dabei läuft nach Angaben von DB Immobilien das exklusive Penthouse in 1a-Innenstadtlage inzwischen der mondänen Landhausvilla in Einzellage den Rang ab.

Ungeachtet der Kaufkriterien ist der Erwerb einer hochpreisigen Immobilie aber nicht zuletzt auch eine emotionale Entscheidung, die nicht immer ausschließlich nach Renditegesichtspunkten getroffen wird. Somit liegt die Herausforderung in der Vermittlung häufig darin, neben den Suchwünschen bezüglich Lage, Architektur, Ausstattung und Wiederverkaufswert auch individuelle Auswahlfaktoren der Interessenten frühzeitig zu erfassen und mit dem Angebot abzugleichen. ■

Trend zu kleineren Haushalten



Eine günstige Kaufgelegenheit

Fast jeder zweite Deutsche (47,9 Prozent) ist der Meinung, dass derzeit ein guter Zeitpunkt sei, ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen. Das ergab eine repräsentative forsa-Umfrage im Rahmen des aktuellen Stimmungsindezes Baufinanzierung der comdirect bank. Der Wert ist deutlich gestiegen: Mitte in der Finanzmarktkrise Ende 2008 war nicht einmal jeder Dritte (31,7 Prozent) der Ansicht, es sei ein guter Zeitpunkt für den Erwerb einer Immobilie. Der Stimmungsindezes Baufinanzierung wird seit November 2008 alle zwei Monate von der comdirect bank veröffentlicht. Er basiert auf einer repräsentativen Umfrage des



Meinungsforschungsinstituts forsa. Mehr als 1000 Personen in Deutschland werden dabei zu ihrer Einschätzung zum Thema Baufinanzierung und den favorisierten Finanzierungsoptionen befragt. Auch bei der Finanzierung ist das Selbstvertrauen gestiegen. So traut sich in Deutschland jeder Dritte (34,7 Prozent)

die Finanzierung einer Immobilie zu. Ein Jahr zuvor lag dieser Wert bei 32,4 Prozent. Nach Einschätzung der comdirect bank hat an der positiven Grundstimmung gegenüber Immobilienerwerb und Baufinanzierung das derzeitige Zinsniveau maßgeblichen Anteil. Laut Experten war in Deutschland selten eine Baufinanzierung zu solch günstigen Konditionen möglich. Trotzdem sollten Bauherren und Immobilienkäufer auch in Zeiten niedriger Zinsen nicht auf einen Vergleich der Finanzierungsbedingungen verzichten. Schon ein kleiner Zinsvorteil kann bei einer langen Laufzeit eines Hypothekendarlehens viel Geld sparen. ■

Verbesserte steuerliche Denkmalförderung

Endlich werden auch große Umbauarbeiten an historisch wertvollen Gebäuden steuerlich gefördert.

Bislang galt in den Augen des Fiskus ein erheblicher Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes als nicht förderfähig, da solche Fälle als Neubau eingestuft wurden. In einem Urteil kam der Bundesfinanzhof jedoch nun zu dem Schluss, dass es für Investitionen in Denkmale durchaus eine Förderung geben kann, wenn an einem Gebäude erhebliche Umbauarbeiten vorgenommen werden. Nach Meinung der Richter schließen Arbeiten wie die Erneuerung tragender Teile erhöhte Abschreibungen sowohl für vermietete (§7i EStG) als auch für selbst genutzte Denkmalimmobilien (§10f EStG) generell nicht aus. Wer kulturhistorisch wertvolle Gebäude erhält und modernisiert, hat ein Recht auf eine steuerliche Förderung (Az.: X R 8/08). Es gilt: Hat das Denkmalamt die Höhe der begünstigten Aufwendungen erst einmal bescheinigt und keine Prüfung steuerrechtlicher Fragen durch das Finanz-

amt gefordert, sind Finanzbeamte daran gebunden.

Der Kläger wollte in Steuererklärungen mehrerer Jahre unter Vorlage einer Bescheinigung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen Sonderausgaben nach den Paragraphen 10f, 7i des Einkommensteuergesetzes (EStG) geltend machen. Das Finanzamt lehnte den Antrag mit der Begründung ab, dass es sich bei dem Objekt um einen Neubau handelt. Im Rahmen der Umbauarbeiten entkernte der Kläger ein Fachwerkhaus, erneuerte und verstärkte wesentliche tragfähige Bauteile. Zudem ersetzte er die ursprünglich vorhandene Holzbalkendecke durch eine neu eingebaute Füllkörperdecke und riss den Schornstein ab. Ferner wurden die Dachkonstruktion erneuert sowie die neuen Fachwerkgiebel auf einen erhöhten neuen Sockel aufgesetzt. ■



Ein umfassend saniertes und modernisiertes Denkmalschutzgebäude in Potsdam



Sechs gute Gründe

Die Situation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt bietet derzeit gute Investitionschancen für Selbstnutzer und Kapitalanleger – ein günstiger Zeitpunkt, den Traum von der eigenen Immobilie wahr werden zu lassen.

Eigentümer von Wohnimmobilien haben im Ruhestand deutlich mehr Geld zur freien Verfügung als Mieter. Das Statistische Bundesamt gibt den monatlichen Mietwert des selbst genutzten Wohneigentums mit 530 Euro an – eine Art „zweite Rente“, die zum durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommen von aktuell 2030 Euro hinzukommt. Mieterhaushalte haben dagegen im Ruhestand ein monatliches Einkommen von nur 1490 Euro netto. Davon muss dann noch die Miete bezahlt werden. Die rechtzeitige Investition in Wohneigentum macht sich also im Alter bezahlt. Welche Punkte sprechen jetzt außerdem für einen Immobilienkauf?

1 Niedrige Zinsen und 2 höhere Renditen

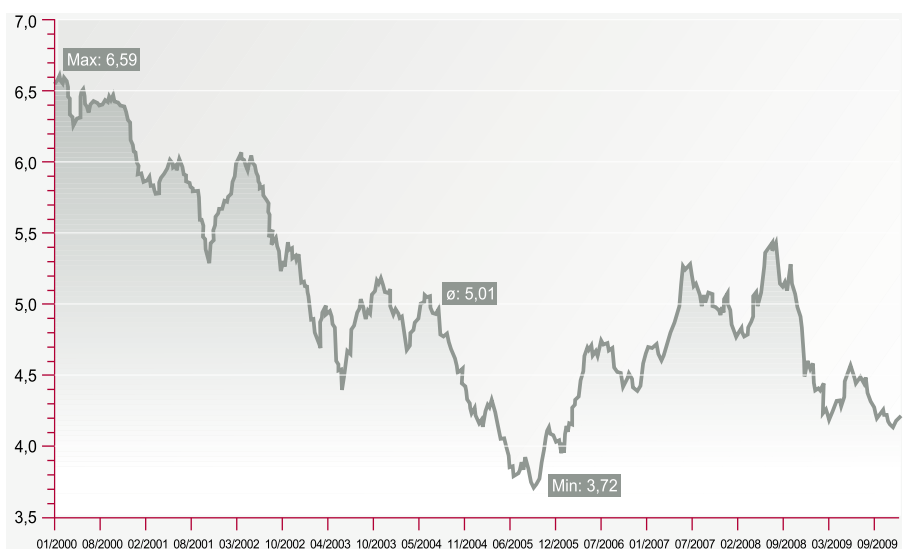
Die Hypothekenzinsen sind in den vergangenen Jahren gefallen. Sie befinden sich auf einem Niveau, das deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von rund 7,1 Prozent liegt. Zehnjährige Darlehen sind heute zu einem Zinssatz von etwa 4,4 Prozent zu bekommen. Betragen die Zinszahlungen bei einem zehnjährigen Darlehen von 100.000 Euro mit einem Zinssatz von 7,1 Prozent monatlich 592 Euro, sind bei einem Zinssatz von 4,4 Prozent lediglich noch 367 Euro zu zahlen. Damit kann die Immobilie schneller entschuldet werden. Bei einer Tilgung von einem Prozent dauert es rund 38 Jahre, bis das Darlehen zurückgezahlt ist. Wird die Tilgung aber auf zwei Prozent erhöht, reduziert sich die Zeit auf 26,5 Jahre.

Außerdem bietet eigene Immobilie – an Dritte vermietet – im Vergleich zu anderen Kapitalanlagen deutlich attraktivere

Renditen. Durchschnittlich liegt die Renditeerwartung hier bei 4,5 bis 6 Prozent.

3 Schutz vor Geldentwertung

Auch wenn die Inflationsrate in den vergangenen Jahren niedrig war, wird sie in den kommenden Jahrzehnten



Quelle: FMH Finanzberatung © 2010 FHM-Index

Hypothekenzinsen –
10-Jahres-Verlauf

aller Voraussicht nach wieder deutlich steigen. Und schon bei einer Inflation von nur zwei Prozent nimmt die Kaufkraft des Vermögens über die Jahre deutlich ab: 20.000 Euro haben bei einer Inflation von zwei Prozent nach zehn Jahren nur noch einen Wert von heute 16.407 Euro. Immobilien bieten einen guten Schutz vor der Geldentwertung. Begründet wird dieser Schutz vor allem durch die Indexierung von Mieten, also der Kopplung der Mietzahlungen an die Inflation.

4 Mietfreiheit im Alter

Unabhängig davon, wie schnell Immobilienkäufer ihren Kredit tilgen – es gibt keine bessere Altersvorsorge als Wohneigentum. Denn die Mietfreiheit im Alter ist eine entscheidende Kostenersparnis bei den stetig fallenden staatlichen Rentenleistungen. Wer im Alter keine Miete mehr zahlen muss, genießt eine spürbare finanzielle Entlastung und hat deutlich mehr Geld für seinen Lebensunterhalt zur Verfügung. Ganz anders stellt sich die Situation für denjenigen dar, der im Alter zur Miete wohnt: Mindestens jeden fünften Euro, oftmals aber ein Viertel des Einkommens, muss er für die monatliche Mietzahlung aufwenden.

5 Höhere Sparquote

Immobilien Eigentümer im Alter zwischen 55 und 59 Jahren besitzen etwa sechsmal so viel Vermögen wie Mieter. Das ist das Ergebnis einer Untersuchung von empirica. Während Immobilieneigentümer über etwa 229.000 Euro verfügen, sind es bei Mietern nur knapp 37.000 Euro. Der Einwand liegt nahe, diese Diskrepanz lasse sich daraus erklären, dass eher die besser verdienenden und vermögenden Personen Immobilien kaufen, so dass der Kauf der Immobilie nicht die Ursache, sondern die Wirkung der besseren Vermögenssituation sei. Die Wissenschaftler von empirica haben dies jedoch berücksichtigt und nur Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2000 und 2500 Euro im Monat verglichen.

6 Flexibilität

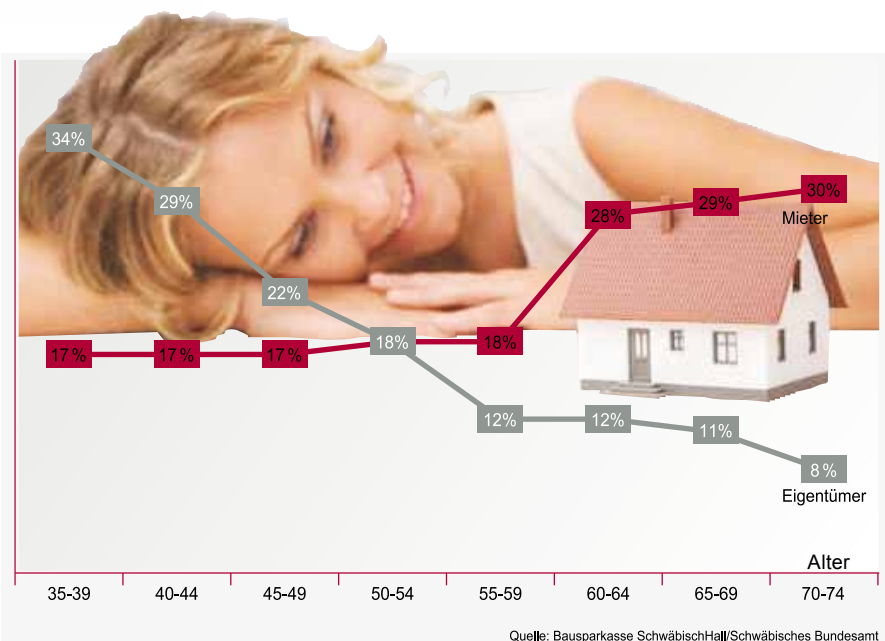
Das Arbeitsleben erfordert heute eine zunehmende Mobilität. Doch auch wenn Eigentümer ihre Immobilie wegen eines Umzugs nicht mehr selbst bewohnen können, ist ein Verkauf nicht zwingend erforderlich. Die Immobilie kann künftig als Kapitalanlage genutzt und vermietet werden und so weiterhin Bestandteil des Vermögensaufbaus bleiben. Um hier die Flexibilität zu wahren, sollten Käufer auf eine gute Vermietbarkeit von Haus oder Wohnung achten. ■

Welche Kaufkriterien sind dem Käufer wichtig?



Der Immobilienverband Deutschland IVD hat seine Mitglieder befragt, welche Gründe in Gesprächen mit Kaufinteressenten für die eigenen vier Wände (Einfamilienhaus oder selbst genutzte Eigentumswohnung) die größte Rolle spielen. Hier die fünf wichtigsten:

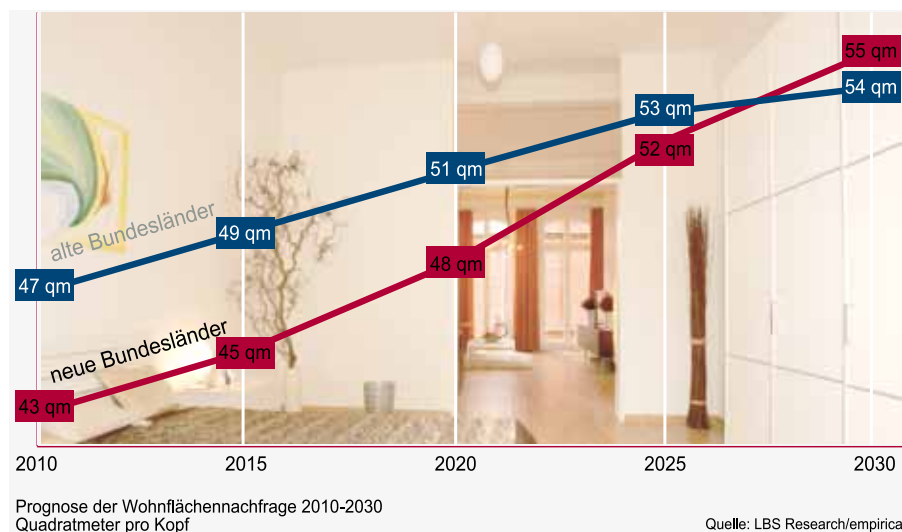
1. Altersvorsorge: Die eigenen vier Wände sind die einzige Form der Altersvorsorge, die man bereits heute positiv erleben kann. Anders als ein Versprechen für die Zukunft auf Papier – wie bei anderen Formen der Vorsorge – kann man in der Immobilie schon heute leben.
2. Sicherheit vor Mieterhöhungen: Die eigenen vier Wände bieten Sicherheit vor Mieterhöhungen.
3. Inflationsschutz: Obwohl die Inflationsrate derzeit so niedrig ist wie nie, erwarten viele Menschen in Zukunft eine deutlich stärkere Inflation. Die Immobilie schützt erfahrungsgemäß vor Geldentwertung.
4. Freiheit zum Gestalten: In den eigenen vier Wänden kann man Veränderungen vornehmen, ohne vorher den Vermieter fragen zu müssen.
5. Sparhilfe: Vielen Menschen fällt es schwer, zu sparen. Zu groß ist die Versuchung, Geld, das eigentlich für die Altersvorsorge bestimmt war, vorzeitig wieder abzuheben. Die Immobilie ist die beste Sparhilfe, weil man jeden Monat mit der gleichen Selbstverständlichkeit seine Tilgungsleistung erbringt, wie der Mieter seine Miete überweist.



Wohnkosten des Haushaltsnettoeinkommens (ohne Heizung und Warmwasser)

Deutsche benötigen mehr Wohnraum

Bis 2030 wird die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland weiter steigen. Zu diesem Ergebnis kommt das Forschungsinstitut empirica im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS) in einer aktuellen Prognose.



Wohnflächenbedarf wächst weiter

Bei den Flächenansprüchen werden die Bedürfnisse der Bewohner in den neuen Bundesländern die der alten Bundesländer überholen. Nach Angaben des Forschungsinstituts empirica steigt die Pro-Kopf-Wohnfläche im Westen von 47 Quadratmetern im Jahr 2010 auf 54 Quadratmeter im Jahr 2030. Gleichzeitig legt die Wohnfläche im Osten um 25 Prozent auf 55 Quadratmeter pro Person zu – heute sind es 43 Quadratmeter. Damit ist die natürliche Grenze nach Meinung der Marktforscher aber noch nicht erreicht. Das zeigt etwa die Wohnsituation in den Nachbarländern Dänemark oder Luxemburg. Dort liegt die Pro-Kopf-Wohnfläche schon jetzt bei rund 50 Quadratmetern.

Trend zu kleineren Haushalten

Die Experten begründen diesen Anstieg insbesondere mit der Entwicklung der privaten Haushalte. Die Größe der Privathaushalte in Deutschland wird immer kleiner. Während die Haushaltsgröße 1991 bei 2,27 Personen lag, lebten 2008 durchschnittlich nur noch 2,05 Personen

in einem Haushalt. Dieser Trend hält auch im kommenden Jahrzehnt an. Im Zuge dieser Entwicklung steigt trotz sinkender Bevölkerungszahlen die Zahl privater Haushalte. Bis 2020 prognostiziert das Bundesamt für Statistik rund eine Million Haushalte mehr, als es heute in Deutschland gibt.

Hinzu kommt der steigende Wohlstand der Bevölkerung, der zu höheren Ansprüchen auch in den eigenen vier Wänden führt. Außerdem werden die Menschen immer älter und verfolgen das Ziel, möglichst lange in ihrem gewohnten Umfeld leben zu bleiben – obwohl die Kinder längst aus dem Haus sind. In Westdeutschland beispielsweise liegt die Pro-Kopf-Wohnfläche bei den unter 50-Jährigen derzeit bei zirka 38 Quadratmetern. Die 50- bis 65-Jährigen haben durchschnittlich 48 Quadratmeter pro Person zur Verfügung, ab 65 Jahren sind es 62 Quadratmeter.

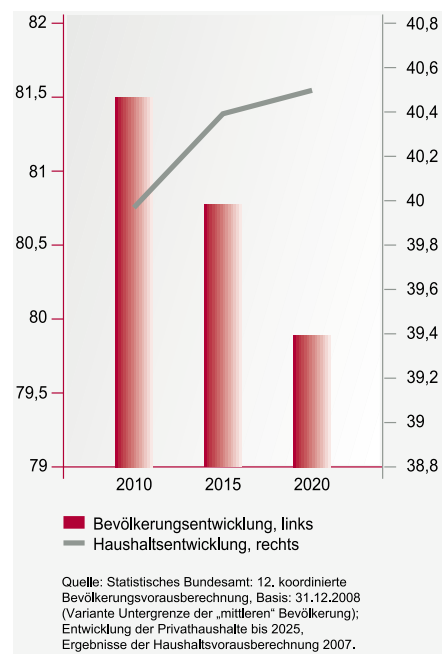
Entgegen der Erwartung des empirica-Instituts unterscheidet sich die Flächen nachfrage der Großstädter kaum von den Menschen in ländlichen Regionen.

So lebt jeder Mieter in Gemeinden bis 20.000 Einwohner durchschnittlich auf mehr als 40 Quadratmeter. In Mittel- und Großstädten schwankt die Wohnfläche pro Kopf um 39 Quadratmeter.

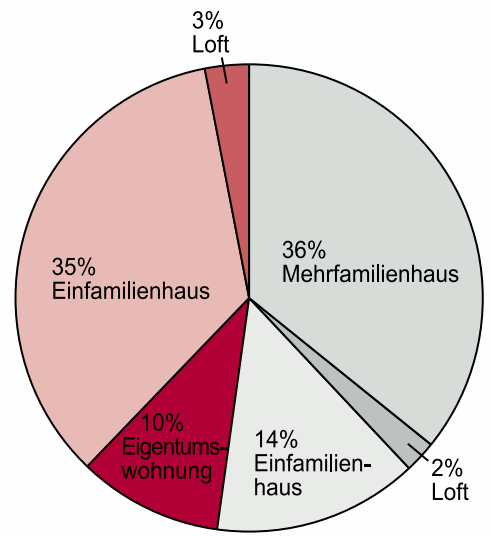
Erheblicher Neubaubedarf

Insgesamt gehen die Forscher für 2030 von einer Pro-Kopf-Wohnfläche aus, die 14 Prozent über dem aktuellen Wert liegt. Auf Basis der steigenden Flächen nachfrage hat empirica einen Nettozu gang von 200.000 Wohneinheiten jährlich errechnet. Zusätzlich zu dem Neubaubedarf für nicht mehr marktfähige Wohnungsbestände wäre ein Neubauvolumen von annähernd 300.000 Einheiten in den kommenden 20 Jahren erforderlich.

Zwar melden die Landesbausparkassen (LBS) in jüngsten Hochrechnungen nach jahrelangen Rückgängen ein Plus bei der Zahl erteilter Baugenehmigungen. Im Jahr 2009 wurden rund 176.000 Anträge genehmigt gegenüber 175.000 Baugenehmigungen im Vorjahr. Für das laufende Jahr 2010 erwartet die LBS einen weiteren Anstieg der Baugenehmigungen von 10,8 Prozent auf 195.000. Das wäre der höchste Wert seit 2007. Dennoch weicht die prognostizierte Zahl der Baugenehmigungen weit von dem durch das Forschungsinstitut empirica ermittelten Neubaubedarf ab. ■



Bevölkerung schrumpft – Anzahl Privathaushalte steigt



Eigentum **Miete**

Gewünschte Wohnsituation 30- bis 50-Jähriger
Quelle Grafik: iSt.

Wohnen nach Wunsch

Mit steigendem Einkommen wächst auch bei den meisten Deutschen die Bereitschaft, mehr Geld fürs Wohnen auszugeben. Welche Lage- und Ausstattungsmerkmale sind dabei besonders wichtig?

Für den Fall, dass das Einkommen steigt, würde etwa ein Drittel der 30- bis 50-Jährigen in Deutschland zuerst mehr Geld ins Wohnen investieren. Unter den 51- bis 70-Jährigen sind es 27 Prozent. Das ist das Ergebnis einer Umfrage des Instituts für immobilienwirtschaftliche Studien (iSt). Befragt wurden 370 Mieter zwischen 30 und 50 Jahren sowie in der Altersgruppe 51 bis 70, differenziert nach Haushalts- und Einkommenssituation.

Der hohe Stellenwert des Wohnens zeigt sich auch in den Antworten auf die Frage, in welchen Bereichen die Befragten zuerst sparen würden, sollte das Einkommen sinken. Unter den 30- bis 50-Jährigen würden nur knapp 18 Prozent zuerst bei den Wohnkosten sparen. Unter den Älteren sind es mit rund 16 Prozent noch etwas weniger. Vielmehr würden beide Altersgruppen zuerst beim Urlaub sparen. An zweiter Stelle bei den Einsparungen rangieren die Ausgaben für Heizung und Strom, dicht gefolgt von den Einsparungen für kulturelle Aktivitäten, wie Kino oder Theater.

Wunsch nach Wohneigentum

Bei der Einkommensverwendung bestehen

zwischen den beiden untersuchten Altersgruppen kaum Unterschiede. Es gibt jedoch Unterschiede in der gewünschten Wohnsituation und teilweise auch in den favorisierten Lage- und Ausstattungskriterien. In der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen dominiert mit 82 Prozent das Wohnen in einer Mietwohnung. Nur zehn Prozent wohnen zur Miete in einem Einfamilien- oder Reihenhaus. Die vorhandene Wohnsituation weicht bei dieser Altersgruppe sehr stark von der gewünschten ab. Fast die Hälfte der befragten Mieter wünscht das Wohnen im Eigentum (48 Prozent). Diese Vorstellung dominiert in allen Einkommensklassen. In der Einkommensklasse bis 1000 Euro monatliches Haushaltsnettoeinkommen ist sie jedoch stärker ausgeprägt als in der Einkommensklasse über 3000 Euro. Das kann nach Meinung der Experten des iSt. daran liegen, dass sich die Haushalte mit über 3000 Euro Haushaltsnettoeinkommen, die zur Miete wohnen, offensichtlich ganz bewusst für diese Wohnform, beispielsweise aus Flexibilitätsgründen, entschieden haben, während die Haushalte mit geringerem Ein-

kommen eher zwangsläufig als frei gewählt zur Miete wohnen.

In der älteren Altersgruppe äußerte nur ein Viertel den Wunsch, im Eigentum zu leben.

Parkplatz und eigener sozialer Status

Bei den gewünschten Lagekriterien bestehen teilweise Unterschiede in den Prioritäten zwischen den Altersgruppen. Für alle Befragten gleichermaßen wichtig sind die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, zu Parks und Grünanlagen. Erwartungsgemäß rangiert die Nähe zu medizinischen Einrichtungen bei den älteren Befragten bereits an dritter Stelle, während sie auf Platz neun von elf befragten Kriterien in der jüngeren Altersgruppe zu finden ist.

Hinsichtlich der gewünschten Lagekriterien dominiert bei der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen neben den bereits genannten Kriterien die unkomplizierte Parkplatzsituation. Ebenfalls sehr wichtig für diese Altersgruppe sind die Wohngegend, die dem eigenen sozialen Status entsprechen soll, sowie gute nachbarschaftliche Kontakte. Ein Balkon oder eine Terrasse sowie eine große Küche sind für alle Befragten sehr wichtig. Die geringste Bedeutung hat für beide Altersgruppen die Nähe zu Kindertagesstätten und Schulen. ■

Eine verkehrte Welt

Was ist, wenn in einem Haus Sofa, Tisch und Stuhl an der Decke schweben? Dann ist man in Trassenheide auf der beschaulichen Ostseeinsel Usedom. In Deutschlands erstem Kopfüber-Haus zweier polnischer Geschäftsleute ist alles um 180 Grad gedreht.



Ein Urlaubserlebnis der besonderen Art – hier stehen die Gäste kopf.

Bild: www.weltstehtkopf.de

Wer dieses 120 Quadratmeter große Haus betritt, dem wird schnell schwindelig. Nicht nur die Fundamente schauen zum Himmel. Auch das gesamte Mobiliar steht auf dem Kopf. Selbst Puppen und das Feuerwehrauto in der Spielecke des Kinderzimmers kleben an der Decke. Wo bei einem normalen Haus der Eingang ist, liegt in Trassenheide das Elternschlafzimmer. Angrenzend liegen – wie bei einem normalen Haus – das Bad, dann das Kinderzimmer und im oberen Geschoss der eigentliche Eingang, die Garderobe, die Gästetoilette und die Küche. Die Küchenausstattung, Stühle, Tische, Waschbecken sind da, wo sie hingehören und doch eignet sich nichts zum Gebrauch. Möbel und Fernsehgeräte sind beispielsweise mit Schrauben an der Decke angebracht worden. Mit Klebstoff wurde die Schwerkraft überwunden und Bil-

der, Blumenvasen und sogar Geschirr absturzgefährdet in Szene gesetzt. Bettzeug, Sofakissen oder Handtücher mussten angehängt werden.

Verrückte Ideengeber

Die Idee für das 300.000 Euro teure Haus hatten die beiden polnischen Bauherren Sebastian Mikiciuk und Klaudiusz Golos, als sie ein vergleichbares Haus in Orlando in den USA besichtigten hatten. Beide waren von dieser Idee inspiriert und wollten auch anderen Menschen diese verrückte Perspektive zeigen. Weitere Anregungen holten sie sich von illustren Architekturbauten in Polen, Neuseeland und Frankreich.

Der Bürgermeister von Trassenheide unterstützte schnell und unbürokratisch das Vorhaben. Das Haus steht auf einem kleinen Grundstück in einem ehemaligen Industriegebiet. Direkt in der

Nachbarschaft gibt es die größte deutsche Schmetterlingsfarm, die allein jährlich Zehntausende Schaulustige anzieht. Wenn nur 20.000 Gäste pro Jahr die sechs Euro Eintritt für die Hausbesichtigung bezahlen, dann würde sich die Investition nach wenigen Jahren lohnen und die Gemeinde würde von den Steuereinnahmen profitieren.

Schief gebaut

Das Haus steht aber nicht nur kopf. Wer hinauf ins Erdgeschoss möchte, dem kommt sein Gleichgewichtssinn in die Quere. Denn das Haus wurde nicht nur verkehrt herum, sondern auch schief gebaut, mit einem Gefälle von sechs Prozent. Wie andere Häuser verfügt der schräge Bau in Trassenheide über Stromanschluss, Heizung und Klimaanlage. Nur auf einen Wasseranschluss verzichteten die Bauherren. Die Dachrinnen wurden verkehrt herum an das Dach angebracht, zugleich aber ein nicht sichtbares Entsorgungssystem für das Regenwasser installiert. Für den Besucher nicht erkennbar ist auch das in den Wänden versteckte Stahlgerüst. Es soll dem Haus, das auf seinem Spitzdach steht, auch bei heftigem Sturm Stabilität geben. Die Bauaufsicht verzichtete bei dem schrägen Bauwerk auf die übliche Abnahme. Ein Element im Haus ist jedoch tatsächlich „richtig herum“ installiert: die Treppe. Den Besuchern soll ja schließlich nicht das Erdgeschoss vorenthalten werden.

Ob als Kunstobjekt, als Bildungseinrichtung oder als Geschäftsidee – der Perspektivenwechsel animiert zum Nachdenken. Wer das Haus betritt, wird sich nicht zwangsläufig sofort wohlfühlen, doch er bekommt einen klaren Eindruck davon, wie es ist, wenn man in eine verkehrte Welt eintaucht. Und bei manchem kann es auch zu tieferen Erkenntnissen führen, über die man dann im Ostseurlaub viel nachdenken kann. ■

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