

Wohnwünsche

„Ein Haus, etwas Eigenes, das war uns immer klar“

Immobilien In den eigenen vier Wänden zu leben, stellt für den Großteil der Deutschen nach wie vor einen Traum dar. Dieser ist heute leichter zu finanzieren als je zuvor. Dennoch lauern beim Hausbau viele Fallen. Ein Baustellenbesuch

VON SONIA KRELL

Eigentlich hat Michael nicht viel Zeit. Das Dach. Heute noch soll das Dach fertig werden. „Dicht ist es ja, das ist das Wichtigste“, sagt der Bauherr und klopft gegen die Holzkonstruktion. Aber jetzt muss es endlich fertig gedeckt werden. Auf der Nordseite und der Garage sind die Dachziegel bereits verlegt. Aber auf der Südseite

klafft nach wie vor ein großes Loch. Und das muss sich ändern. Heute noch. Die Zeit, das ist ohnehin ein leidiges Thema für Michael Mayer und seine Lebensgefährtin Carina Breier. Die Bauherren hatten so etwas wie einen Plan. Wann der Rohbau fertig sein soll, wann das Dach gedeckt wird, wann die Fenster kommen. Doch der ist gehörig aus den Fugen geraten. Ursprünglich sollte das Projekt Hausbau schon im September starten. Da die Handwerker keine Zeit hatten, wurde

es Mitte März. Und auch seither hatte das junge Paar nicht viel Glück. „Das Wetter hat uns einen gehörigen Strich durch die Rechnung gemacht“, sagt Michael. Als die Baugrube ausgehoben wurde, gab es noch Sonne. Dann kam der Keller – und damit Frost, Schnee und Regen. Carina, die 29-jährige Bauherrin, hat das alles nicht vergessen: die Nässe, das ständige Bibbern, als sie gedacht hat, dass ihr beim Werk-

zeugputzen bald die Finger abfallen. Dann waren die fünf Wochen Bauurlaub vorbei – und das Mauerwerk noch nicht fertig. „Wir haben durch das schlechte Wetter so viele Tage verloren“, sagt der 31-Jährige. Heute aber ist ein schöner Tag. Dünne, weiße Wölkchen ziehen über das Neubaugebiet am Ortsrand von Fünfstetten. Unten, an der Hauptstraße, steht ein überdimensionales Brautpaar aus Strohhalm. Einige Grundstücke weiter fährt der Betonmischer vor, am Haus daneben wird gerade der Außenputz aufgetragen. Es tut sich etwas, hier in der 1300-Einwohner-Gemeinde im Donau-Ries-Kreis. Bürgermeister Werner Siebert wundert das nicht. „Wir haben humane Preise“, sagt er. Zwischen 35 und 40 Euro kostet der Quadratmeter Baugrund – nur ein Bruchteil dessen, was im 17-Kilometer entfernten Donauwörth

freigenommen“, erzählt Carina. Und dass es ohne die Hilfe der anderen nicht geht. Etwa, wenn man einen zuverlässigen, aber günstigen Bauträger sucht. Wenn es um die Frage geht, wer warum mit welchen Steinen gebaut hat, wer welchen Handwerker hatte. Und wo sich etwas sparen lässt. Das liebe Geld. Natürlich haben Michael und Carina vorher gespart und auch die Eltern haben etwas dazugegeben für den Traum vom Eigenem. Und wie fühlt sich das nun an, wo eine Zeit ohne Schulden noch in ferner Zukunft liegt? „Sobald man anfängt zu bauen, denkt man nicht mehr daran“, sagt Carina. Dauerstress? „Na ja, wir haben doch gewusst, was auf uns zukommt“, erklärt der Bauherr. Beziehungs-krach? Er grinst. Sie auch. „Es ist die absolute Harmonie.“ Angst, dass man Fehler macht? „Da wächst man schon rein“, meint Michael. Für den Industriemechaniker ist es ohnehin nicht die erste Baustelle. Er hat bei Freunden mitgeholfen und dort einiges gelernt. Vielleicht sagt er deshalb: „Es gibt immer irgendwelche Leute, die dir sagen, was als Nächstes zu tun ist.“

„Irgendwann bist du 40 und stellst fest, dass du nichts hast und dass dir nichts gehört.“

„Wenn man nicht aufs Geld schauen müsste, könnte man noch viel mehr machen.“



Carina Breier und Michael Mayer erfüllen sich ihren Traum vom Eigenem. Foto: Szilvia Lész

Bauen liegt im Trend. 2900 Häuser wurden im vergangenen Jahr in Schwaben fertiggestellt. Spitzenreiter ist der Kreis Augsburg. Dort wurden 75 Prozent mehr Häuser als 2011 gebaut. Quelle: Statistisches Landesamt

Die meisten Deutschen leben zur Miete (54 Prozent). In Bayern sind es 49, in Schwaben nur 45 Prozent. Quelle: Statistisches Bundesamt

Wer in Bayern mietet, zahlt heute im Schnitt 26 Prozent mehr als noch vor zehn Jahren. Quelle: Immobilienverband Deutschland

Die durchschnittliche Wohnung in Deutschland ist gut 90 Quadratmeter groß und hat 4,4 Zimmer. Quelle: Statistisches Bundesamt

Wer in Neu-Ulm ein gebrauchtes Haus kaufen will, zahlt, in mittlerer Lage bis zu 420 000 Euro. Deutlich günstiger ist es im Kreis Donau-Ries für 235 000 Euro. Quelle: LBS Bayern

Bei Immobilien zählt nach wie vor Lage, Lage, Lage. In Augsburg kostet ein Quadratmeter Baugrund in guter Lage 450 Euro, im Landkreis Dillingen sind es dagegen gerade einmal 150 Euro. Quelle: LBS Bayern

Gesucht: Mietwohnung in zentraler Lage – aber bezahlbar

Wohnen Menschen müssen flexibler arbeiten, ziehen in die Städte. Wer ein knappes Budget hat, tut sich aber schwer. Thomas Weiland vom Mieterverein Augsburg fordert mehr soziale Verantwortung

VON DANIELA HUNGBAUR

Immer mehr Menschen werden künftig Wohnungen und Häuser mieten. Davon ist Thomas Weiland überzeugt. Dafür sprechen seiner Meinung nach mehrere Gründe: „Mieten ist flexibler“, betont der geschäftsführende Vorstand des Mietervereins Augsburg und Umgebung. „Wer kauft oder baut, geht ein viel höheres Risiko ein.“ Hinzu kommt seiner Einschätzung nach, dass auf dem Arbeitsmarkt vor allem mobile und flexible Beschäftigte gefragt sind – Eigentum kann in dieser Situation schnell zur Last werden. Außerdem beobachtet der langjährige Berater von Mietern, dass auch gut qualifizierte Menschen oftmals nur noch befristete Arbeitsverträge bekommen. Was nicht nur eine langfristige Lebensplanung, sondern auch eine über Jahre angelegte Finanzierung erschwert. Brisanter wird seiner Ansicht nach das Thema Mieten auch durch den generellen Trend der Menschen, in die Städte zu ziehen. Und der Süden Deutschlands werde für Zuwanderer attraktiv bleiben.

„Ein Mietverhältnis ist wie eine Ehe. Es erfordert Kompromisse von beiden Seiten.“

Gerade weil Mieten ein Zukunftsthema ist, rückt Weiland so sehr auf bezahlbare Wohnungen. Denn hier sieht der Jurist einen Notstand. Und er steht mit seiner Meinung nicht allein: Auch Monika Schmid-Balzert, Geschäftsführerin des Bayerischen Mieterbundes, ist alarmiert und appelliert wie Weiland an die Politiker, sich stärker dieses Grundbedürfnisses anzunehmen: Die Politik muss den Neubau bezahlbarer Wohnungen stärken, den sozialen Wohnungsbau intensiver fördern und vor allem die Mietpreise bei Neuvermietungen deckeln. Um allerdings eine realistische Obergrenze bei Mietverträgen festlegen zu können, müssen nach Ansicht des Mieterbundes im Mietspiegel, der einen Überblick über die ortsüblichen Preise gibt, endlich die Mieten über einen längeren Zeitraum berücksichtigt werden. Einig sind sich Schmid-Balzert und Weiland auch, dass das neue Mietrecht, das erst im Mai in Kraft getreten ist,

für die Mieter Nachteile bringt. Eben weil eine Obergrenze für Neuvermietungen nicht gezogen wurde. Und weil die Kosten für Modernisierungen – etwa aus energetischen Gründen – aus Sicht des Mieterbundes einseitig die Mieter belasten. Doch nicht in ganz Bayern ist der Mietmarkt kritisch: Die Preise steigen nach Angaben der Geschäftsführerin des Bayerischen Mieterbundes vor allem in München, Augsburg, Ingolstadt, Lindau, Regensburg, langsam auch in Nürnberg und in Würzburg. Gerade in begehrten Ballungsräumen müssten Familien mittlerweile zum Teil 40 bis 45 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete einkalkulieren. „Was bleibt denen dann noch zum Leben?“, fragt Schmid-Balzert.

Wer allerdings nicht in die begehrten Ballungsräume will, sondern in Schwaben frei wählen kann, findet günstige Wohnungen: „Beispielsweise in Nördlingen und Umgebung“, sagt Weiland, „dort haben wir relativ moderate Mietpreise.“ Im Günzburger Raum habe sich dagegen die Lage seit der Ansiedlung von Legoland verändert. In Donauwörth und Umgebung machen sich die Pläne von Eurocopter bemerkbar: Der Hubschrauberbauer verlagert einige hundert Ingenieur-Arbeitsplätze in das dortige neue Entwicklungszentrum.

In Kempten dagegen sei die Lage noch nicht so dramatisch, erklärt Ingrid Vornberger, die Vorsitzende des dortigen Mietervereins. Doch auch sie blickt mit Sorge auf die Entwicklung der Stadt. Wie ihren Kollegen aus Augsburg. Eine Tendenz, die übrigens auch die Chef des Bayerischen Mieterbundes beobachtet. Weiland berät seit über 15 Jahren Mieter. Er weiß, wie es früher war. Da seien beispielsweise alle Nebenkosten nicht einfach auf den Mieter umgelegt worden. Weiland vermisst die gelebte soziale Verantwortung. Das treffe selbstverständlich nicht auf alle Vermieter zu. Aber die Tendenz beunruhige ihn. Die Vermieter

achten früher stärker darauf, wen sie als Mieter auswählten, versuchten dann aber miteinander auszukommen. „Schließlich ist doch so ein Mietverhältnis wie eine Ehe oder eine feste Beziehung“, erklärt Weiland. „Es basiert auf Gegenseitigkeit und funktioniert langfristig nur, wenn beide Seiten bereit sind, Kompromisse einzugehen.“ Nur dann profitieren auch beide Parteien. Doch ein Mittelweg werde immer seltener gefunden, „weil die Menschen verlernt haben, miteinander zu reden“. Eine Kritik, die beide Parteien betrifft: Mieter und Vermieter. „Bei einem Problem frage ich häufig: Haben Sie denn mit Ihrem Vermieter schon gesprochen? Die Antwort ist sehr oft: Nein. Aber das wäre doch der erste Schritt.“

Und auch wenn Weiland nicht als Moralapostel dastehen will, den Familienvater beschäftigt der wachsende Egoismus in der Gesellschaft, der dem Interesse am Miteinander entgegenstehe. „Wohnen wird so immer komplizierter“, sagt er und fordert „einen Führerschein für das Wohnen miteinander“. Was er beobachtet, ist eine wachsende Individualität: „Das fängt damit an, dass sich kaum noch jemand, wenn er in ein Mehrparteienhaus einzieht, den Nachbarn vorstellt.“ Gespräche, Rücksichtnahme, das Interesse an anderen – das bleibe auf der Strecke.

Dabei hat Weiland zumindest für Augsburg, die Friedensstadt, eine Vision: „Die Stadt mit der weltbekanntesten Sozialsiedlung, der Fuggerrei, sollte zu einem Standort werden, an dem Sozialverantwortung gelebt wird. Wir sollten damit werben und uns bewusst von anderen Städten abheben.“ Weiland ist sich sicher, dass davon gerade große Vermieter profitieren könnten, da ein gutes Image wichtig werde. Davon abgesehen können die Politiker seiner Meinung nach nicht länger zusehen, wenn „die Ureinwohner“ etwa in Augsburg wegziehen müssen, weil sie sich in ihrer Heimat die Mietpreise nicht mehr leisten können. „Diese Entwicklung gefährdet den sozialen Frieden.“



Thomas Weiland vom Mieterverein Augsburg fordert mehr soziale Verantwortung

Maß nehmen: Das ist beim Mieten oder Bauen zu beachten

Was ist beim Bauen zu beachten? Was beim Mieten? Wir haben wichtige Punkte zusammengestellt, die helfen, Träume zu verwirklichen und Ärger zu vermeiden.

Bauen

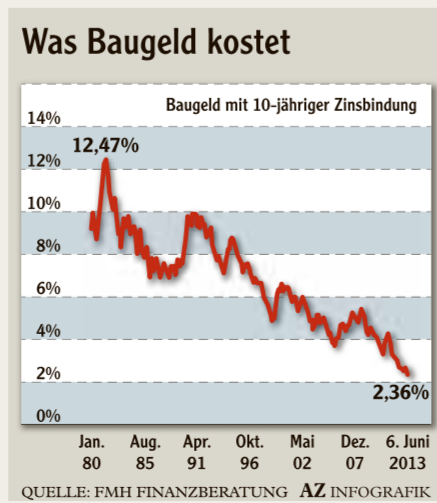
- **Kreditzinsen** Wer ein Haus baut oder kauft oder von der eigenen Wohnung träumt, hat in den wenigsten Fällen genügend Kapital, um den gesamten Kaufpreis zu begleichen. Nötig ist dann ein Bankkredit. Die Konditionen für die Immobilienfinanzierung sind dabei derzeit so günstig wie praktisch nie zuvor: Die unabhängige FMH Finanzberatung ermittelt einen Durchschnittszinssatz. Dieser beträgt derzeit für Darlehen mit fünfjähri-

ger Laufzeit gerade einmal 1,85 Prozent. Zehnjährige Darlehen kommen auf 2,36 Prozent, 15-jährige Darlehen auf 2,95 Prozent (Stand: 6. 6. 2013). Anfang der 90er Jahre musste man deutlich über 8 Prozent bezahlen. Manche sprechen deshalb derzeit von „Traumkonditionen“.

● **Zeitdruck** In den vergangenen Wochen haben einzelne Anbieter die Zinssätze um 0,1 Prozentpunkte erhöht. Max Herbst, Inhaber der FMH Finanzberatung, rät aber davon ab, in Panik zu verfallen: „Besser als vorzeitige Abschlüsse ist es, die Angebote verschiedener Anbieter zu vergleichen“, sagt er. Diese Unterschiede stellen die marginale Zinserhöhung oft in den Schatten. Teils be-

trägt die Differenz zwischen dem besten und dem schlechtesten Anbieter einen Prozentpunkt. Bei 15 Jahren Laufzeit und einem Betrag von 150 000 Euro summiert sich dies zu einer Mehrbelastung von über 22 000 Euro, hat die FMH Finanzberatung berechnet.

● **Eigenkapital** Banken und Immobilienfinanzierer erwarten von Bauherren und Käufern, dass sie eigenes Kapital mitbringen. Damit sichert man die Nebenkosten des Immobilienprojekts ab und einen eventuell niedrigeren Wiederkaufpreis. „Üblich sind 20 bis 30 Prozent Eigenkapital“, sagt Dominik Müller, Sprecher der LBS in München. „Mindestens 20 Prozent sollten Vorausset-

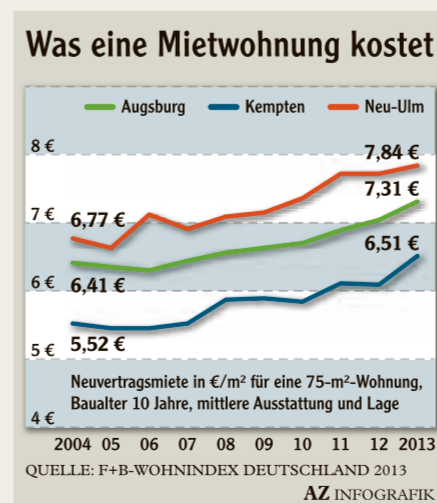


zung für eine solide Finanzierung sein.“ Bei einer Investition von 150 000 Euro (zum Beispiel für eine Wohnung) sind das 30 000 Euro. Bei einer Investition von 350 000 Euro (zum Beispiel für ein Haus) benötigt man mindestens 70 000 Euro. Einer LBS-Studie zufolge finanzieren die meisten Bundesbürger ihr Wohneigentum übrigens sehr solide: Im Mittel bringen sie rund 88 000 Euro beziehungsweise 42,9 Prozent der Kaufsumme von im Schnitt 205 000 Euro mit.

● **Nebenkosten** Die wesentlichen Posten sind die Notarkosten von circa 1,5 Prozent des Kaufpreises, die Grunderwerbsteuer von (in Bayern) 3,5 Prozent des Kaufpreises und eventuell die Maklergebühr von in der

Regel 3,75 Prozent des Kaufpreises. Bei einem Kaufpreis von 150 000 Euro fallen laut LBS also Nebenkosten von rund 13 000 Euro an. Bei einem Preis von 350 000 Euro sind es bereits rund 30 000 Euro.

● **Staatliche Förderung** Für Immobilienkäufer und Bauherren lohnt es sich, eine Beratung über staatliche Förderungen in Anspruch zu nehmen. Beispielsweise gibt es die Wohn-Riester-Förderung, die nach Angaben der LBS Zulagen und Steuervorteile von 30 000 Euro ermöglicht. Ein Rechner findet sich unter www.lbs.de. Förderprogramme und günstige Kredite bietet die staatliche Förderbank KfW an (www.kfw.de), etwa für energetisch vorteilhafte Immobilien.



Maßnahmen

- **Besichtigung** Wer eine gebrauchte Immobilie kaufen will, sollte das Haus unbedingt vorab von einem Fachmann begutachten lassen. Das kann ein Bausachverständiger, ein Ingenieur oder Handwerker sein, sagt Thomas Jahn, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht aus Augsburg. Er kann feststellen, wie der Zustand der Immobilie ist und welche Sanierungskosten auf den neuen Eigentümer zukommen. Jahn rät zudem, mehrere Besichtigungen zu unterschiedlichen Tageszeiten durchzuführen.
- **Vertrag** Den Kaufvertrag sollte man in jedem Fall von einem Anwalt prüfen lassen,

bevor man zum Notar geht, rät Jahn. Das gelte auch für Angebote vom Bauträger oder größeren Handwerkerposten empfiehlt er, diese vorab rechtlich prüfen zu lassen.

● **Baumängel** Immer wieder tauchen Mängel an Gebrauchtsimmobilien auf, etwa weil die Statik nicht stimmt oder im Haus Schimmel entdeckt wird. Im Streitfall ist der Käufer in der Beweispflicht. Er muss belegen können, dass der Schaden schon vor dem Kauf bestanden hat und der Verkäufer Bescheid wusste.

- **Mieten**
- **Mietpreisbremse** Eine Änderung des

Mietgesetzes räumt den Ländern einen Spielraum für eine Begrenzung des Preisanstieges bei bestehenden Mietverhältnissen ein. Demnach kann die Erhöhung auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren begrenzt werden. Bislang liegt diese Grenze bei 20 Prozent. Die neue Deckelung gilt aber nur für bestehende Mietverhältnisse in gefragten Städten oder Stadtvierteln mit akutem Wohnungsmangel. Eingeführt haben die Regelung bereits München und Berlin. Bei Neuvermietungen gilt keine Obergrenze.

● **Keine Mietminderung** Seit 1. Mai gelten noch andere gesetzliche Änderungen. Mieter können nun bei energetischen Sanierungsmaßnahmen drei Monate lang die Miete

trotz Lärm und Schmutz nicht mehr mindern. Jährlich elf Prozent der Kosten für eine bessere Dämmung dürfen wie bisher auf die Mieter umgelegt werden. Mit der Regelung sollen auch Mieter von sinkenden Energiekosten profitieren. In Gebäuden wird 40 Prozent der Energie verbraucht.

● **Mietnomaden** Zahlen sogenannte Mietnomaden keine Miete oder lassen Wohnungen verwahrlosten, kann zudem künftig schneller eine Zwangsräumung veranlasst werden. Der Vermieter kann außerdem in Zukunft auch eine fristlose Kündigung aussprechen, wenn der Mieter die vereinbarte Kautionssumme nicht oder nur teilweise zahlt. (mke, sok, huda)