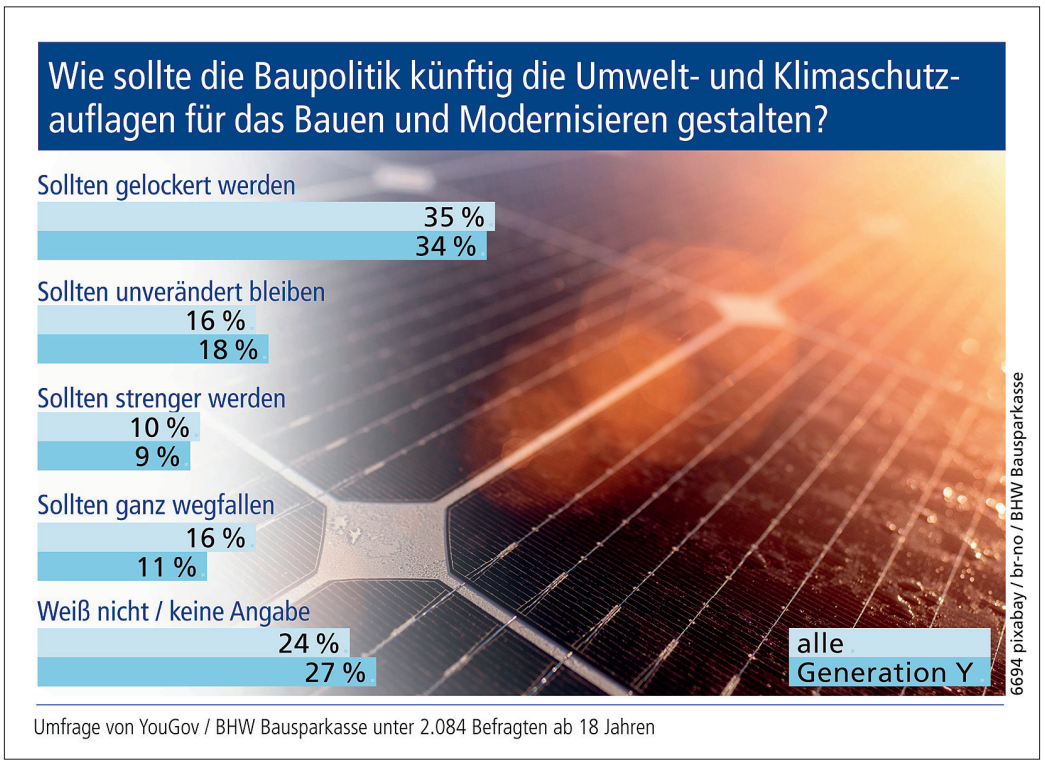
Immobilien

Bürokratieabbau gefordert

Die 29- bis 44-Jährigen sind im besten Bau-Alter und haben konkrete Erwartungen an die Politik. 30 Prozent der Generation Y wünschen sich die Vereinfachung von Genehmigungsverfahren und eine Steuerentlastung beim Immobilienkauf. Das zeigt eine repräsentative Umfrage für eine Bausparkasse.



Bauen sollte einfacher, schneller und günstiger möglich sein. Grafik: BHW

Lust auf Immobilien

Die Generation Y hat Lust auf die eigenen vier Wände: Elf Prozent der 29- bis 44-Jährigen haben den Kauf einer Immobilie auf der Agenda - fast doppelt so viele wie der Durchschnitt der Menschen in Deutschland (sechs Prozent). 44 Prozent der Generation Y haben zwar keine konkreten Bau-, Kauf- oder Modernisierungspläne für 2025; das gilt jedoch im Mittel für 58 Prozent. An der Online-Erhebung nahmen Mitte Januar 2.084 Befragte ab 18 Jahren teil.

Wer in der Generation Y jetzt einen Immobilienkauf plant, ist meist guten Mutes, den Wunsch auch in die Tat umsetzen zu können. 71 Prozent der Befragten bewerten ihre Chancen als gut oder sehr gut. Über alle Altersgruppen mit Kaufabsicht hinweg, findet man mit 63 Prozent deutlich weniger Optimisten. „Die Zuversicht der Generation Y ist erfreulich“, sagt Dietmar König, Sprecher des Vorstands der Bausparkasse. „Nötig sind jetzt deutliche politische Impulse, die dazu beitragen, das Bauen und Modernisieren in Deutschland einfacher, schneller und steuerlich günstiger zu machen.“ 34 Prozent der Generation Y fordern zudem Lockerungen bei den Umwelt- und Klimaschutzauflagen.

Doch vielen 29- bis 44-Jährigen fehlt es an Eigenkapital. Nur 28 Prozent derjenigen, die sich zuversichtlich über ihre Immobilienprojekte äußern, verfügen über ausreichend Rücklagen. „An der Bildung von Eigenkapital führt kein Weg vorbei“, erklärt der Experte. „Wer rechtzeitig einen finanziellen Grundstock anlegt, zum Beispiel mit einem Bausparvertrag, hat klare Vorteile beim Bau oder Kauf einer Immobilie.“ Auch Eigenleistung kann den Weg zur Finanzierung ebnen. Das haben 37 Prozent der Zuversichtlichen erkannt und planen, selbst tatkräftig auf der Baustelle Hand anzulegen - denn die „Muskelhypothek“ wird von den Banken als Eigenkapital anerkannt.

Elektroplanung

Wer einen Neubau oder die Renovierung des Eigenheims plant, sollte besonders auf eine qualitativ hochwertige, richtig dimensionierte und zukunftssichere Elektroinstallation achten. „In Zeiten, in denen immer mehr elektrische Geräte genutzt werden, ist eine durchdachte und vorausschauende Elektroplanung unverzichtbar für Komfort, Energieeffizienz und vor allem für die Sicherheit aller Hausbewohner. Außerdem ist ein Haus mit zu wenig Steckdosen und Stromkreisen auch nicht fit für die Energiewende“, erklärt Johannes Hauck, Sprecher der Initiative Elektro+. Die DIN 18015-2, auch bekannt als empfohlene Mindestausstattung für die Elektroinstallation, legt fest, wie viele Stromkreise, Steckdosen, Schalter, Beleuchtungsauslässe, TV- und Kommunikationsanschlüsse ein Haushalt mindestens braucht. „Entscheiden sich Bauherren bei ihrem Projekt für diese Mindestausstattung gemäß DIN 18015-2, können sie sich auf einen grundlegenden Sicherheits- und Funktionsstandard für die elektrische Anlage in ihrem Zuhause verlassen,“ sagt der Fachmann.



Eine Mindestausstattung in der Elektroinstallation garantiert Zukunftssicherheit fürs Eigenheim. Werkfoto: Elektro+

Baustoffe sorgfältig auf Gesundheitsrisiken überprüfen

Bei der Modernisierung älterer Gebäude sollten Bauherren die verwendeten Baustoffe sorgfältig auf mögliche Gesundheitsrisiken überprüfen. Darauf weisen die Experten des Bauherren-Schutzbunds (BSB) hin. Schadstoffe in Baumaterialien und Inneneinrichtungen können die Innenraumluft belasten und gesundheitliche Beeinträchtigungen hervorrufen.

Besonders in Altbauten ist laut Expertenmeinung Vorsicht geboten: Verwendete Holzschutzmittel, Anstriche, Beschichtungen, Klebstoffe und Faserprodukte sollten unter die Lupe genommen werden. Häufig wurden in der Vergangenheit künstliche Mineralfasern als Dämmstoff eingesetzt, die nicht immer luftdicht verbaut wurden. Dadurch können Faserstäube in die Raumluft gelangen und Beschwerden verursachen.

Job für Profis

Der BSB rät dringend dazu, den Ausbau alter Dämmstoffe ausschließlich von geeigneten Fachbetrieben durchführen zu lassen. Auch beim Einbau neuer Dämmstoffe ist darauf zu achten, dass keine Fasern in die Innenräume gelangen. Eine dauerhaft luftdichte Trennung kann durch den Einsatz von Folien oder Plattenbekleidungen sichergestellt werden.

Für eine sichere und gesundheitsbewusste Modernisierung empfiehlt der BSB Bauherren, sich frühzeitig fachkundig beraten zu lassen.

Platzreserve

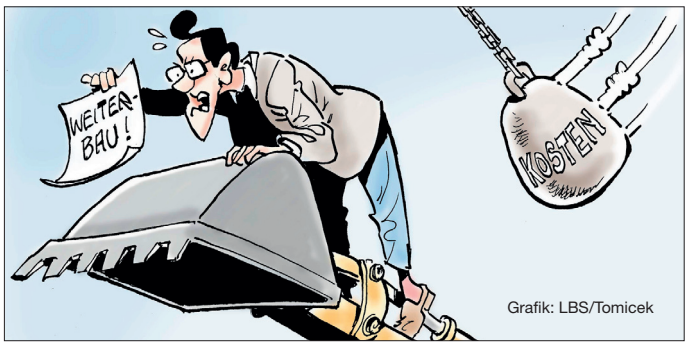


Freiraum und Flexibilität zählen zu den wichtigsten Vorteilen eines eigenen Hauses gegenüber einer Mietwohnung. Gerade Familien sehnen sich danach. Häufig hält das Untergeschoss genau die Platzreserve im Eigenheim bereit, die in Häusern ohne Keller eines Tages fehlen könnte. Familien wachsen, Lebensumstände und Arbeitsorte verändern sich - wohl dem, der dann eine Platzreserve im Keller mobilisieren kann. Werkfoto: GÜF

Mitglied einer WEG wollte Arbeiten am Objekt erzwingen

Ein Mitglied einer Eigentümergemeinschaft (WEG) hat zwar prinzipiell einen rechtlichen Anspruch auf die beschlossene und begonnene Errichtung einer Wohnanlage. Wenn dies aber den anderen Eigentümern aus finanziellen Gründen unzumutbar ist, dann ist dieses Recht nicht durchsetzbar (Bundesgerichtshof, Az.: V ZR 243/23).

Der Fall: Auf einem Grundstück, das noch mit einer Altimmobilie bebaut war, sollte eine neue Wohnanlage entstehen. Doch schon der Abriss des alten Baus kam wegen einer Insolvenz des Bauträgers nicht voran. Eine Eigentümerin wollte die Dinge beschleunigen und forderte, Angebote für die Abrissarbeiten einzuholen. Die Gemeinschaft lehnte das ab, weswegen die Unterlegene die Gerichte anrief.



Bei einer Steigerung der Ausgaben um mehr als 50 Prozent sei die Grenze der Zumutbarkeit für die WEG überschritten.

Das Urteil: Der sogenannte „Ersterrichtungsanspruch“, den die Eigentümerin durchsetzen wollte, gelte nicht unbegrenzt, entschied der BGH. Man müsse auf den Fertigstellungsgrad, den Umfang der ausstehenden Arbeiten und die Kosten dafür blicken. Bei einer drohenden Steigerung der Ausgaben um mehr als 50 Prozent des Ursprungsbetrages sei die Grenze der Zumutbarkeit für die Gemeinschaft überschritten. Man könne hier auch darüber nachdenken, die Immobilie an einen Investor zu veräußern.

Herstellernachweise: **Bürokratieabbau:** BHW Bausparkasse AG, Lubahnstr. 2, 31789 Hameln, Tel.: 05151/18-6700; **Baustoffe:** Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB), Brückenstr. 6, 10179 Berlin, Tel.: 030/400339-502; **Mitglied:** LBS Bundesgeschäftstelle, Friedrichstr. 83, 10117 Berlin, Tel.: 030/202250; **Elektroplanung:** Initiative Elektro+, GED Gesellschaft für Energiedienstleistung - GmbH & Co. KG, Reinhardtstr. 32, 10117 Berlin, Tel.: 030/300199–0; **Platzreserve:** Gütegemeinschaft Fertigkeller e.V. (GÜF), Flutgraben 2, 53604 Bad Honnef, Tel.: 02224/9377-0;
Redaktionelle Bearbeitung: AST