

KOLUMNE

Impulse für den Neubau



Eine nachhaltige Stadtarchitektur ermöglicht vielen Menschen kurze Wege zwischen Arbeit, Einkauf, Wohnung, Freizeit und Sport. Aber nicht nur die räumliche Nähe sorgt für mehr Nachhaltigkeit, sondern auch intelligente Architektur. Deshalb ist die Immobilienwirtschaft gleich doppelt involviert, wenn es um die angestrebte Klimaneutralität der Stadt Düsseldorf bis 2035 geht.

Gewerbliche Leuchtturmprojekte, wie zum Beispiel die geplante „Kö 37“, „The Cradle“ im Medienhafen oder der „EUREF Campus“ gehen mit sehr gutem Beispiel voran und setzen Nachhaltigkeitsstandards. Es liegt jedoch auf der Hand, dass der größte Hebel zur Erzielung der Klimaziele in der energetischen Sanierung des Bestandes liegt. Von den circa neun Millionen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen wurden nur knapp 200.000 nach 2011 errichtet. Bei aller notwendigen Eigeninitiative dürfen wir jedoch die oftmals privaten Eigentümer nicht allein lassen.

Die Unterstützung von Sanierungsmaßnahmen ist ebenso wichtig wie die Umwandlung unserer Stadtteile in nachhaltige, gemischt genutzte Quartiere. Durch den Zusammenschluss von Einzelobjekten mit verschiedenen Nutzungen, die eine soziale und funktionale Mischung erzeugen, werden Wege verkürzt und die Attraktivität der Stadt erhöht. Das lohnt sich zudem wirtschaftlich, denn nachhaltige urbane Quartiere steigern die Lebens- und Standortqualität und erhöhen gleichzeitig den Wert ihrer Immobilien.

Max Schultheis

Der Auto ist City Lead für Düsseldorf und Rhein-Ruhr bei CBRE Deutschland.

ENERGIEKOSTEN

Das Kraftwerkchen für den Balkon

Sie wollen Ihre Stromkosten langfristig reduzieren? Das geht, wenn man selbst zum Stromproduzenten wird. Kleine Anlagen für Balkon und Hauswände lassen sich einfach an die Steckdose hängen.

VON MARKUS PETERS

Stecker rein und schon fließt der Strom: So einfach lassen sich Solarstromanlagen für Balkone, die Gartenhütte, das Carport und Haus- und Garagenwände bedienen. Solche kompakte Photovoltaikanlagen mit Stecker für gewöhnliche Steckdosen sind nicht nur für Hausbesitzer der erste Schritt zur eigenen Stromproduktion, sondern auch für Mieter.

„Der Reiz dieser Geräte besteht darin, dass sie unkompliziert von Laien einzurichten und zu betreiben sind“, sagt Martin Brandis, Energieberater des Verbraucherzentrale Bundesverbands. Dafür reichen in der Regel die mitgelieferten Beschreibungen der Hersteller, die Unterstützung durch einen Fachbetrieb ist meist nicht erforderlich.

Wie funktionieren die Anlagen?

Wesentliches Element dieser Solaranlagen von der Stange sind ein oder zwei Paneele, die gemeinsam eine Leistung von höchstens 600 Watt erzeugen. Durch Sonneneinstrahlung wird Gleichstrom erzeugt, der in dem Gerät dann zu Netzstrom umgewandelt wird. Und der geht über einen gewöhnlichen Schuko-Stecker in das häusliche Stromnetz über. Zur Sicherheit sollte man beim

Kauf aber darauf achten, dass das gewählte Modell auch tatsächlich an übliche Haussteckdosen angeschlossen werden kann. Sonst droht eine Überlastung und im schlimmsten Fall ein Brand. Es gibt auch Modelle, die eine spezielle Energiesteckdose vorsehen.

Der große Vorteil: Über die Steckdosen sind die Paneele nicht nur schnell installierbar, sie sind auch schnell wieder abzubauen und man kann sie mitnehmen. Und daher eignen sie sich genauso für Mieter wie für Haus- und Wohnungseigentümer.

Gibt es besondere Bedingungen für Mieter?

Sie sollten vor dem Aufbau den Hauseigentümer nach seiner Zustimmung fragen, empfiehlt Juristin Julia Wagner vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Denn dieser trägt die Verantwortung, dass seine Immobilie diese Anlage sicher trägt und Nachbarn nicht durch Blendung oder Verschattung beeinträchtigt werden.

Wo kann ich sie aufhängen?

Die Anlagen brauchen eine Fläche auf oder am Gebäude, etwa an einem Balkon. „Um die dort einfallende Sonneneinstrahlung optimal zu nutzen, sollten die Paneele nach Süden ausgerichtet werden“, rät



Mieter können auf dem Balkon oder der Terrasse eine kleine Solaranlage anbringen. FOTO: DPA

Energie-Experte Brandis. Für eine maximale Stromausbeute spielt zudem die Neigung der Solarmodule eine Rolle. „Zwischen 20 und 30 Grad Neigung sind optimal.“

Geringfügige Abweichungen von diesen Vorgaben, etwa weil man die Anlagen verrückt, um dem Schatten von benachbarten Gebäuden oder Bäumen auszuweichen, fallen aber nicht groß ins Gewicht. Selbst eine vertikale Montage an der Fassade sei möglich, erklärt der Experte.

Was kosten die Anlagen?

Zwischen 400 und 800 Euro kosten die auch als Balkonkraftwerk bezeichneten Geräte. „Sie werde vorwiegend über Online-Shops vertrieben, in Bau- oder Heimwerkermärkten sieht man sie noch eher selten“, berichtet Martin Brandis.

Es können extra Kosten entstehen, etwa wenn es keine Schuko-Steckdose in der Nähe gibt oder wenn die ausgesuchten Modelle spezielle Energiesteckdosen erfordern. Zudem erwarten die Netzbetreiber ei-

nen Zwei-Richtungs-Stromzähler, damit der Solarstrom, der nicht direkt im Haushalt verbraucht wird, störungsfrei in das allgemeine Stromnetz weitergeleitet werden kann. Die Anschaffungs- und Einbaukosten dieser Geräte tragen die Netzbetreiber, für die Endverbraucher wird allerdings eine monatliche oder jährliche Miete für den Zähler fällig. Gut zu wissen: Die Anlagen sind weitgehend wartungsfrei und auf eine gut 20-jährige Laufzeit ausgelegt.

Wie viel Strom kann ich damit produzieren?

„Eine Solarsteckeranlage erzeugt im Schnitt bis zu 600 Kilowattstunden (kWh) Strom im Jahr“, sagt Bernhard Weyres-Borchert von der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS). „Dabei ist zu beachten, dass die Ausbeute je nach Standort und örtlichen Gegebenheiten auch deutlich niedriger ausfallen kann.“

Bei einem jährlichen Stromverbrauch von im Schnitt etwa 1200 Kilowattstunden (kWh) pro Person ist das Potenzial also überschaubar. Zudem erzeugt die Anlage den Großteil des Stroms aus Sonnenenergie im Sommer, während der Ertrag im Winter gering bleiben dürfte.

Tragen die Anlagen zur Energiewende bei?

Jedes bisschen Strom aus nachhaltigen Energien tut das. Auch wenn Experten wie Martin Brandis und Bernhard Weyres-Borchert sagen, die große Zeit der Stecker-Solargeräte von der Stange komme erst noch. „Bei der Energiewende spielen diese Konzepte noch keine große Rolle. Bei einer größeren Verbreitung, gerade in dicht besiedelten Ballungsräumen mit vielen Mietwohnungen, könnte ihre Bedeutung aber zunehmen“, so Brandis.

WOHNEN & RECHT

(bü) Mülltonne Grundsätzlich gibt es keine starre Grenze für eine zulässige Entfernung, über die ein Anwohner einer „nicht befahrbaren“ Straße seine Abfalltonne zum angeordneten Sammelplatz bringen muss. Hat der Anwohner Schwierigkeiten, seine Tonne dorthin zu schieben, so könne er sich laut Gericht „der Dienste Dritter bedienen“.

In dem konkreten Fall ging es um einen Sammelplatz, der rund 180 Meter vom Grundstück entfernt lag. Der Eigentümer argumentierte, es handle sich nicht um eine „nicht befahrbare“ Straße, weil sie vom Müllfahrzeug rückwärts

befahren werden könne. Das Schleswig-Holsteinische Oberverwaltungsgericht entschied, dass Anwohner einer Sackgasse grundsätzlich verpflichtet werden können, ihre Mülltonne zu einem dafür eingerichteten Sammelplatz zu bringen. Gibt es keine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug, so muss auch ein Rückwärtsfahren nicht angeordnet werden, da ein solches nach Einschätzung der Berufsgenossenschaft und der Gesetzlichen Unfallversicherung nur Strecken umfassen dürfe, die nicht länger als 150 Meter sind. (Schleswig-Holsteinisches OVG, 5 MB 42/21)

Anschlusskredite im Test

Durchgängig niedrige Zinsen für den Baukredit? Das war einmal. Und wie es mit der Zinsentwicklung weitergeht, ist unsicher.

(tmn) Niemand kann vorhersagen, wie es mit den Zinsen weitergeht. Doch bei wem in weniger als zwölf Monaten ein Anschlusskredit für die Baufinanzierung ansteht, der sollte allerdings nur wenig höher als vor rund einem halben Jahr. Eigentümer sollten ruhig auf die Suche gehen und sich nicht nur auf das Verlängerungsangebot der bisherigen Bank verlassen. Mit einem Wechsel können sie möglicherweise Tausende Euro sparen. Das ergab ein Vergleich von 67 Ban-

ken, Vermittlern und Versicherern. Je nach Fall bestand im Test zwischen günstigstem und teuerstem Angebot ein Unterschied von einem ganzen Prozentpunkt. Kreditnehmer sollten aber neben dem Zins auch auf andere Eckdaten achten, etwa auf die Möglichkeit von Sondertilgungen. Tipp: Wer seiner Hausbank treu bleiben möchte, kann günstigere Angebote der Konkurrenz immerhin noch nutzen, um bei der eigenen Bank nachzuverhandeln.

Hypothekenzinsen: Ausgewählte Anbieter

Stand: 13. April 2022

INSTITUT	Zinsfestschreibung*						
	Laufzeit 10 Jahre	Zinsen mtl. Rate	Zinsen gesamt	Laufzeit 15 Jahre			
	Zinsen in %	in Euro*	in Euro*	Zinsen mtl. Rate			
				Zinsen gesamt			
				in Euro*			
Klassische Anbieter (Banken und Sparkassen mit Filialen)							
Volksbank Düsseldorf Neuss	02131 - 92 96 66	2,12	1.639,17	60.380,12	2,34	1.703,33	86.727,37
Stadtparkasse Düsseldorf	0211 - 8 78 21 11	2,35	1.706,25	66.810,78	2,41	1.723,75	89.185,05
Spark. Schwelm-Sprockhövel	02336 - 91 73 46	2,23	1.671,25	63.458,78	2,48	1.744,17	91.633,93
Stadtpark. Mönchengladbach	02161 - 27 90	2,25	1.677,08	64.018,01	2,48	1.744,17	91.633,93
Sparbank-West	0211 - 23 93 23 93	2,35	1.706,25	66.810,78	2,55	1.764,58	94.074,61
PSD Bank West	0800 - 2 99 39 92	2,39	1.717,92	67.926,55	2,59	1.776,25	95.465,00
PSD Bank Rhein-Ruhr	0211 - 17 07 99 22	2,29	1.688,75	65.135,64	2,59	1.776,25	95.465,00
Volksbank im Bergischen Land	0212 - 2 22 11 99	2,38	1.715,00	67.647,74	2,66	1.796,67	97.891,29
Gladbacher Bank	02161 - 24 91 54	2,39	1.717,92	67.926,55	2,81	1.840,42	103.060,64
Finanzdienstleister (vermitteln Fremdkonditionen)							
wa-baufinanz	0211 - 5 83 38 78	1,72	1.522,50	49.138,29	1,97	1.595,42	73.594,30
FLEXHYPO	0211 - 6 30 60 30	1,85	1.560,42	52.799,88	2,08	1.627,50	77.523,27
DTW-Immobilienfin.	0621 - 86 75 00	1,84	1.557,50	52.518,57	2,14	1.645,00	79.657,70
MKB	030 - 6 40 88 10	2,04	1.615,83	58.137,74	2,14	1.645,00	79.657,70
Consorsbank	0911 - 3 69 46 46	1,95	1.589,58	55.611,37	2,20	1.662,50	81.785,85
Comdirect	04106 - 7 08 25 25	1,95	1.589,58	55.611,37	2,20	1.662,50	81.785,85
DAS BERATERHAUS24	02102 - 86 66 71	2,12	1.639,17	60.380,12	2,27	1.682,92	84.260,62
Hüttig & Rompf	0800 - 7 24 40 64	1,96	1.592,50	55.892,23	2,28	1.685,83	84.613,85
Enderlein	0521 - 58 00 40	2,15	1.647,92	61.220,34	2,31	1.694,58	85.671,27
Direktbanken bzw. Internetanbieter (ohne Filialen)							
KZVK (Kirchl. Versorgungsk.)	0231 - 9 57 80	2,00	1.604,17	57.015,31	2,15	1.647,92	80.012,65
1822direkt	069 - 5 05 09 30	2,44	1.732,50	69.320,28	2,67	1.799,58	98.237,57
ING	069 - 50 50 01 09	2,35	1.706,25	66.810,78	2,68	1.802,50	98.583,13

*80% Beleihung, 100% Auszahlung; ohne Berücksichtigung von Gebühren wie Schätzkosten oder Bereitstellungszielen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzins beeinflussen.
**Bei 350.000 Euro Kreditsumme, 3,5% Tilgung
Angaben ohne Gewähr

Welche Zinsbindung ist die richtige?



Quelle: biallo.de

Offene Immobilienfonds lohnen sich

Es braucht keine hohen Beträge: Schon mit kleinen Summen können sich Privatleute an offenen Immobilienfonds beteiligen, ohne selbst Eigentümer zu werden.

(tmn) Die Pandemie hat vielerorts Spuren hinterlassen. Durch Homeoffice sind Büroflächen wenig gefragt, Einzelhändler mussten schließen. Das bleibt nicht ohne Auswirkungen auf offene Immobilienfonds, die bevorzugt auf Bürogebäude oder etwa Shoppingcenter setzen. Doch was bedeutet das konkret für Privatleute: Kann ein Investment in offene Immobilienfonds für sie noch attraktiv sein?

Ja, unterm Strich lohnt sich eine solche Geldanlage immer noch, sagt Annabel Oelmann, Vorstandin bei der Verbraucherzentrale Bremen. Sie verweist darauf, dass die Wertentwicklung der offenen Immobilienfonds im Jahr 2020 bei durchschnittlich 2,3 Prozent lag. Ein Jahr zuvor waren es noch 2,9 Prozent. Zwar sei damit zu rechnen, dass das

Renditeniveau der Fonds weiter sinken werde – schließlich seien zahlreiche Gewerbeleihenmieter und -pächter derzeit finanziell unter Druck.

Doch gleichzeitig seien die am Immobilienmarkt erzielbaren Käuferlöse für Immobilien auf einem historisch guten Niveau. „Als Beimischung zur breit gestreuten Kapitalanlage können offene Immobilienfonds durchaus ein Bestandteil sein“, so Oelmann.

Auch Frank Netscher, Analyst bei der Ratingagentur Scope in Berlin, hält offene Immobilienfonds für eine gute Anlage-Option für Privatleute. „Die Renditedifferenz zwischen den offenen Immobilienfonds und deutschen Staatsanleihen, die zurzeit quasi keine Erträge abwerfen, macht die Fonds nach wie vor zu einer attraktiven Assetklas-

se“, so Netscher. Ihm zufolge verzeichneten die Börmärkte 2021 im Vergleich zum Vorjahr wieder eine stärkere Nachfrage. Wobei diese Nachfrage noch weit unter dem Vorkrisenniveau liege und sich „hauptsächlich auf moderne und nachhaltige Bürogebäude in zentralen Lagen“ konzentriere.

Im Bereich des Einzelhandels geht laut Netscher bei offenen Immobilienfonds der Trend zu gemischt genutzten Objekten – also Einzelhandel, Büro und Wohnen. So ließen sich die Risiken besser streuen. „Daneben erwerben Fonds aktuell häufig Logistikobjekte und Immobilien der Nahversorgung wie etwa Lebensmittelgeschäfte“, erklärt Netscher.

Für wen offene Immobilienfonds eine gute Option sind? „Sie eignen sich vor allem für

Anleger, die mit einer breiten Risikostreuung und geringen Beträgen von den Entwicklungen am Immobilienmarkt profitieren möchten“, sagt Oelmann. Die Erträge setzen sich aus den Mieteinnahmen und Wertsteigerungen der Immobilien zusammen.

Ohne Risiken sind Investitionen indes nicht, denn auch der Wert von Gebäuden kann schwanken. „Es sollte sich möglichst um ein langfristiges Investment handeln“, empfiehlt Oelmann. Als Faustformel gilt ihr zufolge: Je länger die Anlagedauer, desto besser verteilen sich die Kostenfaktoren in der Anlage und umso besser sind die Renditechancen. Apropos Kosten: Bei offenen Immobilienfonds kann es Ausgabeaufschläge von bis zu sechs Prozent der Anlagensumme geben.

Immobilien & Geld

Verlag: Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Geschäftsführer: Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortung) Anzeigen

Druck: Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Anzeigen: Rheinische Post Medien GmbH, Telefon 0211/ 505-1223, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de

Redaktion: Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21, redaktion@rheinland-presse.de