

KOLUMNE

Neue Rechnung
- neue Chancen



Die niedrigen Zinsen vergangener Jahre haben vieles möglich gemacht: das Eigenheim ebenso wie große Immobilieninvestitionen. 2021 lagen neue Wohnungsbaukredite mit langer Zinsbindung teils nur knapp über einem Prozent. Heute bewegen sich vergleichbare Finanzierungen grob um 3,5 bis vier Prozent. Bei 500.000 Euro Darlehen können drei Prozentpunkte rund 15.000 Euro zusätzliche Zinsen pro Jahr bedeuten. Doch damit nicht genug: Gleichzeitig sind die Baupreise kräftig gestiegen. Seit 2021 verteuerten sich Neubauten nach Daten des Statistischen Bundesamtes um rund 40 Prozent. Selbst notwendige Sanierungen und Umbauten wurden seither deutlich teurer. Doch allein auf Baukosten und Zinsen zu blicken, greift zu kurz. Entscheidend ist: Was kann die Immobilie künftig leisten? Passen Nutzung und Mieten noch zum Markt? Welche Potenziale stecken in den Flächen? Welche Investitionen sind notwendig? Wie ist der technische und energetische Zustand? Gerade bei der Anschlussfinanzierung auslaufender Kredite müssen Planung und Technik, Erträge und Kosten sowie das Marktumfeld ganzheitlich betrachtet werden. Was planerisch und technisch sinnvoll ist, muss sich rechnen – und was jetzt finanziell machbar ist, muss auch langfristig zum Gebäude und zur Nutzung passen. Die Suche nach der optimalen Anschlussfinanzierung, nach dem neuen Kredit, ist somit auch die Gelegenheit für einen ehrlichen Blick auf die Immobilie. Wer die komplexen Zusammenhänge versteht, kann ihre Chancen und Risiken verlässlich einschätzen.

Max Schultheis
Der Autor ist Inhaber der
MXS Real Estate Consulting.

SICHERHEIT

Videoüberwachung hat ihre Grenzen

Viele setzen zum Schutz ihrer Häuser und Wohnungen auf Kameras oder Videotürklingeln. Doch wie wirksam sind die Systeme gegen Einbrecher? Worauf sollten Käufer achten und was ist rechtlich erlaubt?

VON CLAUDIUS LÜDER

Das Smartphone gibt einen Signalton von sich, gleich darauf ist das Livebild der eigenen Haustür zu sehen: Jemand bewegt sich im Eingangsbereich. Für viele Menschen gehört diese Form der Videoüberwachung inzwischen zum persönlichen Sicherheitskonzept daheim.

Kameras oder Videotürklingeln versprechen schnelle Warnungen, im Ernstfall wichtige Aufnahmen – und nicht zuletzt ein Gefühl von Kontrolle über das eigene Zuhause. Ganz so einfach ist es allerdings nicht, denn Videokameras zur Absicherung von Haus und Hof sind Experten zufolge kein Allheilmittel. „Die polizeiliche Erfahrung zeigt: Videoüberwachung allein verhindert keinen Einbruch“, sagt Julia Christiani von der polizeilichen Kriminalprävention der Länder und des Bundes. Sie könne jedoch den mechanischen Grundschutz sinnvoll ergänzen. „Für viele Täter wirkt eine Videoüberwachung abschreckend, da sie – in Verbindung mit einer Alarmmeldung – das Risiko erhöht, entdeckt zu werden“, erklärt Christiani. Zudem könnten Aufnahmen im Schadensfall wichtige Hinweise für die Ermittlungen liefern.

Auch Verbraucherschützer warnen vor falschen oder zu hoch gesteckten Erwartungen. „Kameraüberwachung kann Einbrecher abschrecken und bei der Aufklärung beziehungsweise Identifikation der Täter helfen. Physischen Schutz bietet sie selbstverständlich nicht“, sagt Maximilian Heitkampfer von der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz.

Wirksame Videosicherheit sollte als Teil eines Gesamtkonzepts aus mechanischer Sicherung, Beleuchtung und gegebenenfalls einer Alarmanlage betrachtet werden, erklärt Michael Janßen vom BHE Bundesverband Sicherheitstechnik. Der BHE spricht inzwischen bewusst nicht mehr von Videoüberwachung, sondern von Videosicherheit. Der Begriff Videoüberwachung sei überholt, meint Janßen. Video-



Von einem Sicherheitssystem mit Videokameras profitieren vor allem Eigentümer frei stehender Häuser in ruhigen Wohnlagen. FOTO: DPA

sicherheit solle auch deutlich machen, dass es nicht um lückenlose Kontrolle, sondern um einen Baustein im Sicherheitskonzept geht.

Profitieren können von einem Sicherheitssystem mit Videokameras laut Janßen vor allem Eigentümer frei stehender Häuser „mit sichtbarer Angriffsfläche“ – etwa in ruhigen Wohnlagen mit wenig sozialer Kontrolle oder mit einer leicht zugänglichen Rückseite und einem Garten.

Wer nach einer passenden Kamera für Haus, Räume, Hof oder Garten sucht, findet heute eine große Auswahl – vom günstigen WLAN-Modell aus dem Elektronikmarkt bis zum professionell installierten Videosicherheitssystem. Im Handel dominieren Marken wie Eufy, Ring, Bosch, TP-Link, Arlo oder Reolink. Einfache Kameras sind bereits ab etwa 40 Euro erhältlich, umfangreichere Systeme mit mehreren Kameras und Basisstation kosten dagegen mehrere Hundert Euro.

Dass teuer nicht automatisch besser sein muss, zeigt ein Vergleich der Stiftung Warentest. Dort überzeugten zahl-

reiche Kameras diverser Hersteller und Preisklassen mit guten Ergebnissen. Größere Unterschiede gab es bei Nachtsicht, Bewegungserkennung, App-Bedienung und beim Datenschutz.

Michael Janßen vom BHE Bundesverband Sicherheitstechnik rät Verbrauchern daher, genau hinzuschauen und auf die richtigen Details zu achten. „Eine Auflösung von 4K klingt erst einmal beeindruckend, sie sagt aber wenig darüber aus, wie gut eine Kamera tatsächlich arbeitet.“ Entscheidend sei vielmehr, wie gut die Kamera bei schwierigen Lichtverhältnissen funktioniert, erklärt Janßen. Denn gerade Einbrüche finden häufig nachts statt. Wichtig seien daher eine hohe Lichtempfindlichkeit, gute Nachtsichtfunktionen und eine gleichmäßige Ausleuchtung. Moderne Modelle liefern teils sogar nachts Farbbilder, was spätere Ermittlungen erleichtern kann. Ebenso wichtig sei eine zuverlässige Bewegungserkennung. „Einfache Systeme reagieren oft auf Lichtwechsel, Regen oder vorbeilaufende Tiere. Die Folge

sind zahlreiche Fehlalarme“, weiß Janßen. Hochwertigere Kameras hingegen könnten Personen oder Fahrzeuge erkennen und etwa von Tieren unterscheiden.

Geht es um die Speicherung der Bilder oder Videos, werben viele Hersteller mit Cloud-Diensten, die Aufnahmen automatisch im Internet sichern. Das hat Vorteile: Selbst, wenn eine Kamera gestohlen oder beschädigt wird, bleiben die Daten erhalten. Allerdings entstehen dadurch oft auch zusätzliche Kosten durch Cloud-Abos. Zudem werden Aufnahmen auf externe Server übertragen. Alternativ können Videos auch auf Speicherkarten oder lokalen Aufzeichnungsgeräten gespeichert werden. Nach Einschätzung des BHE sind Netzwerkrekorder die zuverlässigste Lösung für eine dauerhafte Aufzeichnung.

Viele Kameras lassen sich schnell per WLAN einrichten. Ist die Kamera ins heimische Netz integriert, können die Bilder bequem via App abgerufen werden. Für den gelegentlichen Einsatz einer Kame-

ra ist das eine unkomplizierte Lösung.

Geht es jedoch um Geräte als Teil eines dauerhaft installierten Sicherheitssystems, rät Michael Janßen zu einer kabelgebundenen Lösung. „Funkverbindungen können gestört werden oder abbrechen“, argumentiert Janßen. Eine feste Netzwerkverbindung per LAN-Kabel arbeite in der Regel zuverlässiger und biete mehr Sicherheit bei der Übertragung der Daten.

Wer auf seinem Grundstück Kameras installieren will, muss auch darauf achten, wie sie ausgerichtet werden. Grundsätzlich dürfen Hausbesitzer ihr eigenes Grundstück schützen, problematisch wird es aber, wenn öffentliche Bereiche oder Nachbargrundstücke erfasst werden. Maßgeblich sei hier ein Grundsatz aus der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO): „Es darf nur gefilmt werden, was wirklich notwendig ist“, fasst Michael Janßen zusammen. Zudem müssen Betroffene bereits vor Betreten eines überwachten Bereichs auf die Videosicherheit hingewiesen

INFO

Wer sein Zuhause besser schützen möchte, sollte zunächst auch **Fenster und Türen** richtig absichern. „Einen guten Einbruchschutz bieten einbruchhemmende Türen und Fenster nach DIN EN 1627, diese werden auch einer praxisgerechten Einbruchprüfung unterzogen“, sagt Julia Christiani von der Polizeilichen Kriminalprävention. Elektronische Systeme könnten diesen Schutz ergänzen, aber nicht ersetzen.

werden. Entsprechende Hinweisschilder sollten gut sichtbar angebracht sein.

Bei Videotürklingeln gelten dieselben Grundsätze. Je nach Position der Kamera könnten auch Passanten oder Nachbarn erfasst werden. Die Polizeiliche Kriminalprävention empfiehlt deshalb, sich bei Fragen zur Zulässigkeit an die zuständigen Datenschutzbehörden der Länder zu wenden.

Wer Videosicherheit und den Einbruchschutz des Hauses insgesamt ins Auge gefasst hat, kann sich an spezialisierte Beratungsstellen wenden, die viele Polizeibehörden unterhalten. Polizeibeamte prüfen dann bei Vor-Ort-Terminen, wie es um den Einbruchschutz einer Wohnung oder eines Hauses bestellt ist. Eine Übersicht über die Beratungsstellen gibt es auf der Website „K-Einbruch.de“.

Immobilien & Geld

Verlag: Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40549 Düsseldorf
Geschäftsführer: Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwort. Anzeigen)
Druck: Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40549 Düsseldorf
Anzeigen: Rheinische Post Medien GmbH, Telefon: 0211/505 2976, E-Mail: classifieds@rheinische-post.de
Redaktion: Rheinland Presse Service GmbH, Zulpicher Straße 10, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21, redaktion@rheinland-presse.de



NEUES ZUHAUSE GESUCHT?

Lokal gefunden auf rp-immobilienmarkt.de

Deine Region, dein Zuhause.

