



Politik verhindert dringend notwendige Investitionen im Wohnungsbau



Dirk Wohltorf

- Eingriffe der Politik führen zu Verunsicherung bei Eigentümern und Investoren
- Berliner Mieten steigen um 4,5 Prozent in Standardwohnlagen – im Bundesvergleich weiterhin moderates Niveau
- Nachfrage nach Wohneigentum nimmt zu – größte Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen

Das seit 2010 anhaltende Mietwachstum hat sich im zweiten Halbjahr 2013 spürbar verlangsamt. Während im Vorjahr in Berlin noch Mietsteigerungen von durchschnittlich 8,0 Prozent zu verzeichnen waren, stiegen zum Stichtag 1. Oktober 2013 die Schwerpunktmieten bei Neuabschlüssen in Standardlagen gegenüber dem Vorjahr um rund 4,5 Prozent auf 7,00 Euro/m² Wohnfläche nettokalt und in Vorzugswohnlagen um rund 3,7 Prozent auf 8,50 Euro/m² Wohnfläche nettokalt. Dagegen werden bei Eigentumswohnungen in der Hauptstadt mit 11 Prozent die größten Preisanstiege registriert: In beliebten Wohnlagen liegt der Schwerpunktkaufpreis aktuell bei 2.050 Euro/m². Standardwohnlagen weisen ein Wachstum von 1.400 auf 1.550 Euro/m² auf.

„Nachdem sich Nachholeffekte nach einigen schwächeren Jahren realisiert haben, zeichnet sich eine Stabilisierung auf dem erreichten Niveau ab. Im bundesweiten Vergleich weist Berlin dabei nach wie vor ein moderates Miet- und Kaufpreisniveau auf, auch wenn marktübliche Mieten in besonders begehrten Bezirken häufig mehr als 20 Prozent über der politisch gesteuerten ortsüblichen Vergleichsmiete liegen“, sagt Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vostandsvorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg e.V.

„Gleichzeitig kann in einigen Berliner Bezirken noch günstiger Wohnraum für weniger als 1.000 Euro pro Quadratmeter erworben werden – wenn man sich abseits der durchgetretenen trendigen Pfade bewegt, wo es den Mainstream hinzieht.“

„Wir warnen vor der Überregulierung eines funktionierenden

Marktes durch die Politik. Der Senat hat jüngst die Kappungsgrenzenverordnung beschlossen. Die Bezirke weisen Milieuschutz- und Sanierungsgebiete aus, um Umwandlungen zu unterbinden. Weitere Überlegungen zu Deckelungen für Neuabschlüssen tragen zur Verunsicherung von Eigentümern und privaten Investoren bei. Die Eingriffe gehen sogar bis hin zur Androhung von Ordnungsgeldverfahren gegen Wohnungseigentümer, die ihre Wohnungen auf dem marktüblichen Neuabschlussniveau vermieten“, so Wohltorf weiter. „Gleichzeitig konzentriert sich die Neubautätigkeit in Berlin zurzeit vornehmlich auf das hochwertige Segment und Eigennutzungen, da sich der Bau von Mietwohnungen in Berlin unter Berücksichtigung der Bau- und Grundstückskosten und der erzielbaren Mieten kaum rentiert. Damit dürften dringend erforderliche Investitionen im frei finanzierten Wohnungsbau bald völlig zum Erliegen kommen. Diese stellen jedoch fast 90 Prozent des Wohnraums in Berlin bereit.“

... lesen Sie bitte weiter auf Seite 2



Shop Tegel

Berliner Straße 42
13507 Berlin
☎ 030 / 432 11 00

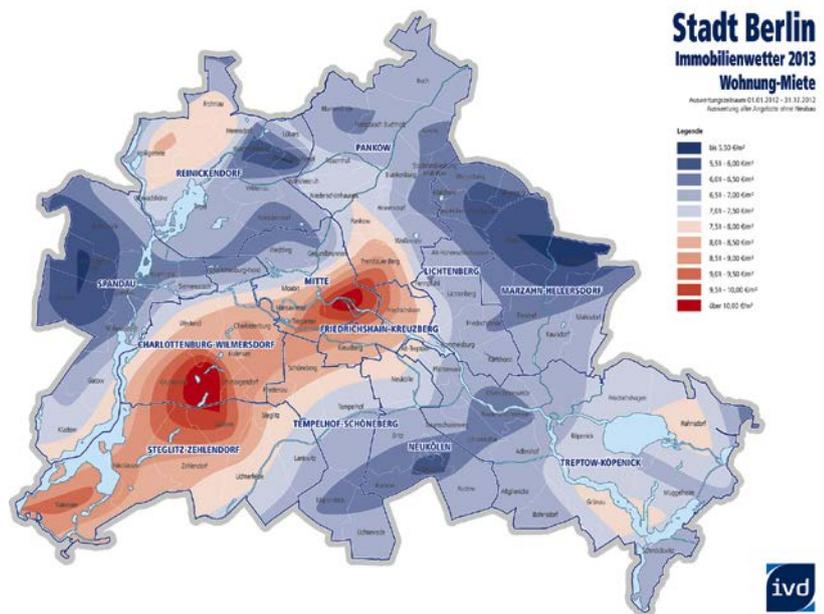
Öffnungszeiten
Mo-Fr 8.00-17.00 Uhr
tegel-immobilien.com



Shop Frohnau

Bahnhof Frohnau
13465 Berlin
☎ 030 / 401 33 46

Öffnungszeiten
Mo-Fr 10.00-18.00 Uhr
Sa 10.00-13.00 Uhr
frohnau-immobilien.de



Stadt Berlin Immobilienwetter 2013

Wohnung-Miete

Assessmentschwerpunkt 01.10.2012 - 30.11.2012
Auswertung aller Zugänge dieser Monate



Fortsetzung von Seite 1

Charlottenburg-Wilmersdorf erneut teuerster Mietwohnungsmarkt

In der Rangliste der Bezirke gab es im Vergleich zum Vorjahr keine Veränderungen: Spitzenreiter auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt bleibt Charlottenburg-Wilmersdorf mit einer Schwerpunktmiete in Standardwohnlagen von 8,75 Euro/m² und in Vorzugslagen von 10,50 Euro/m² nettokalt. Auf Rang zwei folgt wie im Vorjahr der Bezirk Mitte mit 7,50 Euro/m² in Standardwohnlagen bzw. 10,00 Euro/m² in Vorzugslagen. Steglitz-Zehlendorf belegt erneut den dritten Rang mit Schwerpunktmieten von 7,75 Euro/m² in Standardwohnlagen und 9,75 Euro/m² in Vorzugslagen. Auf Platz vier und fünf liegen wie im Vorjahr Pankow und Tempelhof-Schöneberg mit jeweils 7,25 Euro/m² in Standardwohnlagen und 9,00 Euro/m² in Vorzugslagen.

Am anderen Ende der Skala liegen wie auch im Vorjahr die Bezirke Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln und Spandau: Lichtenberg verzeichnet eine Schwerpunktmiete in Standardwohnlagen von 6,40 Euro/m² und in Vorzugslagen von 7,25 Euro/m² nettokalt. In Marzahn-Hellersdorf wurden Schwerpunktmieten in Standardwohnlagen von 6,00 Euro/m² und in Vorzugslagen von 7,50 Euro/m² nettokalt registriert. Neukölln weist Schwerpunktmieten in Standardwohnlagen von 6,25 Euro/m² und in Vorzugslagen von 7,25 Euro/m² nettokalt auf, während Spandau eine Schwerpunktmiete in Standardwohnlagen von 6,20 Euro/m² und in Vorzugslagen von 7,30 Euro/m² nettokalt meldet.

Eigentumswohnungen verzeichnen die größten Preisanstiege, Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern steigt

„Noch ist es in Berlin erschwinglich, Wohneigentum zu schaffen. Bei wieder steigenden Zinsen könnte sich das jedoch schnell ändern“, ergänzt Dirk Wohltorf. „Dabei bleibt Wohneigentum die nach wie vor beste Zukunfts- und Altersabsicherung. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf 6 Prozent ab Januar 2014 zementiert jedoch die wenig wünschenswerte Position Berlins als Mieterhauptstadt Deutschlands. Eine Anhebung der Wohneigentumsquote in Berlin ist ganz offensichtlich politisch nicht gewünscht.“

Eigentumswohnungen werden von Eigennutzern weiterhin stark nachgefragt. Besonders begehrt sind dabei citynahe Wohnlagen in Charlottenburg-Wilmersdorf, Schöneberg, Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Pankow. Randlagen mit hohem Freizeitwert und guter Infrastruktur profitieren von den teilweise knappen Angeboten in der Innenstadt. Für Eigentumswohnungen mit 90 Quadratmeter Wohnfläche sind derzeit durchschnittlich 139.500 Euro in Standardlagen und 184.500 Euro in Vorzugslagen zu zahlen. Seit 2008 sind die Preise für Eigentumswohnungen damit um rund 35,0 Prozent in Standard- und rund 37,0 Prozent in Vorzugslagen gestiegen. „Das zuvor unterdurchschnittliche Ausgangsniveau dürfte damit weitgehend ausgeglichen sein“, erläutert Dirk Wohltorf. „Die Kaufpreisspannen sind abhängig von Lage und Baujahr sehr viel breiter geworden. Wo die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt, werden immer wieder auch überhöhte Angebotspreise registriert. Hier sollten Käufer die Augen aufhalten und sich beraten lassen. Es ist nicht alles Gold, was mit besonderem Glanz angeboten wird.“

Notare müssen Vertragsunterlagen 14 Tage vor dem Beurkundungstermin übermitteln

Das neue Beurkundungsgesetz soll den Verbraucherschutz stärken und gewährleisten, dass sich der Verbraucher mit dem Notarvertrag auseinandersetzen kann und sich nicht zur Unterschrift gedrängt fühlt. Bei Grundstückskaufverträgen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher muss der Notar deshalb dem Verbraucher mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung kostenfrei einen Entwurf zur Verfügung stellen. Die Unterschreitung der Zweiwochenfrist ist künftig nur noch in besonderen Fällen möglich und die Gründe dafür müssen in der Urkunde selbst festgehalten werden. Eine ähnlich lautende Vorgabe gibt es bereits seit 2002, die in einigen Fällen allzu lockere Handhabung machte aber eine Verschärfung notwendig.

Mehr Eigenkapital

Erwerber bringen mehr Eigenkapital in ihre Baufinanzierung ein. Weil im derzeitigen Niedrigzinsumfeld klassische Geldanlagen an Attraktivität verlieren, investieren Anleger verstärkt in Immobilien und schichten ihr Kapital um. Dabei werden Sparguthaben stärker miteinbezogen. In der Folge ist die durchschnittliche Darlehenshöhe gesunken. Der Tilgungssatz hat sich laut Europace-Datenbank erhöht. Kreditnehmer wollen sich schneller entschulden und rechnen langfristig damit, dass die Baufinanzierungszinsen anziehen.

Vielfalt statt Gleichwertigkeit

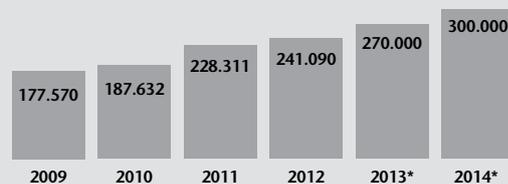
Einheitliche Versorgungsstandards verhindern eine nachhaltige Raumentwicklung. Das haben das Institute for Advanced Sustainability Studies (IASS) und das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung festgestellt. Die in Deutschland geltenden Mindeststandards auf dem Land führen zu gleichem Flächenverbrauch und Ressourceneinsatz wie in der Stadt – aber für sehr viel weniger Menschen. Das sei nicht im Sinne der Umweltpolitik. Die Studie fordert an die demografische Entwicklung angepasste alternative Versorgungskonzepte wie mobile Arztpraxen, flexible Verkehrsmittel oder Fernschulen. Im Extremfall müsse die Verwaltung sogar Entsiedlungskonzepte für unattraktive und kaum noch bewohnte Dörfer erstellen.

Mehr Mietwohnungen geplant

Im Juli und August 2013 sind laut amtlicher Statistik 53.000 neue Wohnungen in Deutschland genehmigt worden, das waren 21 Prozent mehr als vor einem Jahr. Für das gesamte Jahr 2013 werden Genehmigungen von rund 270.000 Wohnungen erwartet, für 2014 sogar 300.000 Objekten. Nach zwei Dritteln des Jahres 2013 sind bereits so viele Wohnungen neu genehmigt worden wie 2008 oder 2009 im gesamten Jahr. Der aktuelle Boom konzentriert sich vor allem auf städtische Wohnungsmärkte und in erster Linie auf den Mietwohnungsbau.

Baugenehmigungen im Hochbau

Wohnungen in Deutschland insgesamt, Anzahl



* Erwartung, Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel
 Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
 © Grabener Verlag GmbH, Kiel 2013-2014
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Bundesbank, Hypoport AG, E&V Commercial, Bundesregierung, BM Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Interhyp AG, Deutsche Postbank AG, BM für Wirtschaft, BINE, IASS, Berlin-Institut, Bethge & Partner, Landesbausparkassen, Destatis, EUROPACE, BGH, Umweltministerium Baden-Württemberg, Immobilien-scout24, GdW, RICS, Stiftung Warentest, Pixelio.de, Flickr.com
Druck: hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH
Abschlussredaktion: Bettina Liebler
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Rauchen auf dem Balkon



Foto: © Paul-Georg Meister | Flickr.com

Ein Wohnungseigentümer, der regelmäßig auf seinem Balkon rauchte, hatte wiederholt Zigarettenasche und Zigarettenstummel auf den darunter liegenden Balkon fallen lassen. Der Eigentümer des unteren Balkons klagte auf Unterlassung. In einem gerichtlichen Vergleich verpflichtete sich der rauchende Eigentümer, die Beeinträchtigungen zu unterlassen und für jeden Fall der Zuwiderhandlung einen Betrag von 100 Euro zu zahlen. Wegen Verstoßes in mindestens 30 Fällen verurteilte das Gericht den rauchenden Eigentümer zur Zahlung von 3.000 Euro (AG München, 9.07.2013, 483 C 32328/12).

Versorgungsleitungen sind Gemeinschaftseigentum

An wesentlichen Gebäudebestandteilen kann kein Sondereigentum begründet werden. Daher stehen Versorgungsleitungen als wesentliche Bestandteile des Gebäudes zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum. Das gilt nicht nur, wenn sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen, sondern auch, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient (BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12). Die Leitungen zur Versorgung mit Wärme und Wasser stehen sogar nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums im gemeinschaftlichen Eigentum, sondern bis zu dem Punkt, ab dem eine dem Eigentümer zugängliche und von ihm zu handhabende Absperrmöglichkeit besteht.

Mieter sind zufrieden

Wer in einer deutschen Großstadt zur Miete wohnt, ist größtenteils zufrieden, hat aber die Befürchtung, den Wohnstandard in der Rente nicht halten zu können. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Bezahlbarer Wohnraum“, die ImmobilienScout24 und der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) durchgeführt haben. 85 Prozent der Mieter sind mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden oder sehr zufrieden. Vor allem drei Faktoren tragen maßgeblich dazu bei: Die große Mehrheit (92 Prozent) nennt die Lage der Wohnung an erster Stelle. 85 Prozent sind mit der Wohnungsgröße zufrieden, ebenfalls 85 Prozent mit der Zimmeranzahl. Über 70 Prozent der Befragten sind mit dem Mietpreis zufrieden, 20 Prozent sogar sehr, obwohl 73 Prozent eine Steigerung der Betriebskosten zu verkraften hatten und 43 Prozent eine Erhöhung der Kaltmiete in den letzten drei Jahren. In angespannten Mietmärkten trifft Letzteres sogar auf 53 Prozent der Mieter zu. Für Unmut sorgen allerdings hohe Nebenkosten.

Neuer Eigentümer haftet nicht

Das Vorrecht der Wohnungseigentümergeinschaft für Hausgeldrückstände in der Zwangsversteigerung (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) führt nicht dazu, dass ein Erwerber für die Hausgeldschulden des Voreigentümers haftet, hat der Bundesgerichtshof entschieden. Der Vater eines in Insolvenz geratenen Sohnes erwarb dessen Wohnung im Zuge der Zwangsversteigerung. Die Wohnungseigentümergeinschaft forderte daraufhin vom Vater die noch ausstehenden Zahlungen und war der Auffassung, er hafte mit dem Wohnungseigentum für die Hausgeldrückstände des Voreigentümers. Das Gericht hat entgegen einer verbreiteten Auffassung jedoch entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft lediglich eine begrenzte bevorrechtigte Beteiligung an dem Erlös der Zwangsversteigerung durchsetzen kann, aber keine Klage auf Zwangsvollstreckung gegen den neuen Erwerber (BGH, 13.09.2013, V ZR 209/10).

Ruhige Orte in der Großstadt



Foto: © Initiative Denkmalschutz | Flickr.com

Wer in Berlin von der lauten Straße mit Bau- und Verkehrslärm durch die Einfahrt einen der attraktiven Innenhöfe betritt, ist oft erstaunt über die dort herrschende Ruhe.

Lärm ist vor allem in Städten und Ballungsräumen ein großes Umwelt- und Gesundheitsproblem. Gefragt sind städtische Maßnahmen zur Vorbeugung und zum Schutz gegen Lärm. In der Praxis ist die Lärminderung vielfach jedoch noch längst kein leitender Planungsgedanke. Wünschenswert wäre eine engere Zusammenarbeit von öffentlicher Hand und Bevölkerung. Dabei geht es vor allem darum, die Aspekte Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung, Klimaschutz und ggf. Stadtumbau in einer integrierten Stadt-, Verkehrs- und Umweltplanung zusammenzufassen. Insgesamt sind ambitionierte Lärminderungskonzepte dringend notwendig, denn weniger Lärm bedeutet insbesondere Gesundheitsschutz, mehr Lebensqualität, geringere Kosten, bewirkt also zahlreiche ökonomische, ökologische und soziale Synergieeffekte. Ein Heft des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung stellt die Lärmsituation in Deutschland dar, beschreibt die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Gesundheitsfolgen. Zudem werden Lösungsmöglichkeiten gezeigt und Denkanstöße gegeben. Mehr Informationen unter www.bbsr.bund.de.

Kündigungsrecht wirksam ausgeschlossen

Mieter und Vermieter hatten schriftlich vereinbart, das Mietverhältnis grundsätzlich nicht aufzulösen. Die Vermieterin sollte nur in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen können. In der Folgezeit wurde das Miethaus zweimal verkauft. Der letzte Käufer kündigte und stützte sich dabei auf das Sonderkündigungsrecht, wonach ein Vermieter kündigen kann, wenn Mieter und Vermieter zusammen in einem Haus mit höchstens zwei Wohnungen leben. Der Bundesgerichtshof entschied, dass das Sonderkündigungsrecht durch die im Mietvertrag enthaltene Kündigungsbeschränkung ausgeschlossen sei. Daran habe sich durch den Verkauf des Hauses nichts geändert. Der Erwerber trete in alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein (BGH, 16.10.2013, VIII ZR 57/13).

Verwirrende Hausnummern?



Haben Sie in Berlin schon einmal vergeblich eine Hausnummer gesucht? Das ist gar nicht so selten und hat nichts mit mangelndem Orientierungssinn zu tun. Dort gibt es nämlich entgegen der üblichen Hausnummerierung zusätzlich die Hufeisennummerierung aus preußischer Zeit, die kurioserweise teilweise Bestand hat – zum Beispiel in der Friedrichstraße. Dort beginnt die Nummerierung auf der rechten Straßenseite bis zu deren Ende und springt dann auf die linke Straßenseite, um zum Anfang der Straße zurückzuführen. Die älteste Nummerierungsmethode waren Konstriptionsnummern, wie in Wien: Alle Häuser eines Ortes wurden zunächst komplett nummeriert. Neue Häuser bekamen später die nächste Nummer. Orientieren konnte man sich damit nicht. Das ist zum Beispiel in Mannheim ganz anders, wo die historische Innenstadt in Quadrate eingeteilt ist und die Nummerierung fortlaufend um diese herum erfolgt (siehe blaues Schild). In Nordamerika geben die Hausnummern gelegentlich auch die Entfernung zum Stadtzentrum oder zum Anfang der Straße an.

In der Berliner Friedrichstraße und Unter den Linden existieren zwei verschiedene Hausnummernsysteme direkt nebeneinander und verwirren manchen Touristen.

Dunkle Jahreszeit ermuntert Einbrecher



Von den rund 144.000 jährlich in Deutschland verübten Einbrüchen, werden die meisten in der dunklen Jahreszeit begangen. Wie Immobilieneigentümer sich schützen können, erläutern die Experten von Stiftung Warentest. Nach ihren Angaben scheitern die Täter bei vier von zehn Versuchen. Vorbeugen lohnt sich also. Der bei Einbrechern beliebteste Weg führt über die Terrasse oder den Balkon. Deshalb sollten diese besonders gesichert werden. Stangenschlösser oder Scharnierseitensicherungen schützen die Türen. Haustüren lassen sich oft mit einem

Blech oder einer Multiplexplatte verstärken, häufig ist auch ein zusätzlicher Querriegel sinnvoll. Damit Fenster nicht einfach aufgehebelt werden können, sollten sie sichernde Pilzkopfszapfen mit passenden Gegenstücken haben. Abschließbare Griffe für Fenster sind wichtig, reichen allein aber nicht aus.

Wohnkosten in ganz Europa gestiegen

Im Gegensatz zu allen anderen Ausgabenpositionen eines privaten Haushaltes sind die wohnungsbezogenen Ausgaben in ganz Europa trotz Krise nicht gesunken. Das ist ein zentrales Ergebnis des RICS-Reports. Die Ausgaben für Wohnen haben den größten Anteil an den Konsumausgaben in Europa. Im Jahr 2011 wurden in den 27 EU-Mitgliedsstaaten insgesamt rund 1.700 Milliarden Euro für das Wohnen ausgegeben. Das entspricht 23,6 Prozent der gesamten Haushaltsausgaben. Der Anteil ist im Vergleich zu 20,3 Prozent im Jahr 2000 und 22,5 Prozent im Jahr 2008 gestiegen.

Andere wichtige Bestandteile der Konsumausgaben waren: Verkehr (13,2 Prozent) sowie Lebensmittel und nichtalkoholische Getränke (12,9 Prozent). Nach Angabe der RICS sind dabei starke Unterschiede zwischen den Ländern zu verzeichnen. Die Mitgliedsstaaten, in denen das Einkommensniveau deutlich über dem EU-Durchschnitt liegt, zum Beispiel Skandinavien, verzeichnen ein hohes Niveau der wohnungsbezogenen Ausgaben, dagegen ein niedriges in Südeuropa – mit Ausnahme Griechenlands.

Besenkammer zur Miete?

Raum ist in der kleinsten Hütte, dachte sich wohl ein Pariser Vermieter, als er eine Wohnung mit nur 1,56 Quadratmeter Wohnfläche für 300 Euro pro Monat vermietete. Der Mieter hatte sich in 15 Jahren Mietzeit an die beengte Situation gewöhnt, dann aber doch genau nachgemessen. Die Grundfläche der Wohnung beträgt zwar vier Quadratmeter, musste jedoch wegen der Dachschrägen neu berechnet werden. Nun soll ein Gericht entscheiden, ob dem Mieter Schadensersatz zusteht. Würde ihm die Miete für fünf Jahre zurückerstattet, kämen stolze 19.000 Euro zusammen.

Wenig Wohneigentum

Die deutsche Wohneigentumsquote ist in den vergangenen Jahren auf knapp 46 Prozent gestiegen. Das ist im europäischen Vergleich immer noch wenig. Die regionalen Unterschiede sind groß: In Berlin besitzen nur 15,6 Prozent der Haushalte eigene vier Wände. In Hamburg sind es 24,1, in Köln 27,4, in Saarbrücken 38,6, in Aurich 63,2 und in Otzweiler in Rheinland-Pfalz 100 Prozent. In großen Städten ist Wohneigentum teuer und deshalb weniger verbreitet als in ländlichen Regionen.

Immobilienigentum

%-Anteile an allen privaten Haushalten



28,9	Einfamilienhäuser
13,3	Eigentumswohnungen
5,2	Zweifamilienhäuser
4,6	Unbebaute Grundstücke
3,3	Sonstige Gebäude
2,1	Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013

Lohnt sich der Fenstertausch?



Foto: © seiler-seier | Flickr.com

Auch so ein schönes, altes Fenster wie dieses des Architekten Bruno Taut gibt rund drei- bis fünfmal so viel Wärme nach außen ab wie eine moderne Wärmeschutzverglasung. Das sorgt für hohe Heizkosten und einen geringen Wohnkomfort. Auf dem Markt gibt es Zweischeiben- oder Dreis-

Scheibenverglasungen und verschiedene Rahmenmaterialien. Der Wärmeverlust nicht nur des Glases, sondern auch des Rahmens muss niedrig sein. Gut ist ein UW-Wert von insgesamt unter 1,3, sehr gut sind Werte unter 0,9. Unabdingbar ist auch ein fachgerechter Einbau mit richtigem Anschluss an die Wand. Prüfen Energieberater den geplanten Einbau und werden die energetischen Anforderungen erfüllt, genehmigt die KfW eine finanzielle Förderung. Die Fenstertechnik entwickelt sich rasant: Alle zehn Jahre würde sich der Fenstertausch technisch lohnen. Das muss aber nicht sein, nach wie vor hat ein Fenster eine Lebensdauer von rund 40 Jahren. Vorausgesetzt, es wird gepflegt und regelmäßig gewartet.