

Eine Verlagsbeilage des *General-Anzeiger*

# WOHNEN&LEBEN

## IN DER REGION



**GA Events**

### Bonner Bau- und Immobilienmesse

am 26. August  
im Telekom Dome Bonn

#### PV-Anlagen

Was Hauseigentümer vor der Installation auf dem Dach beachten sollten

**SEITE VI**

#### Unzulässige Kosten

Ein aktuelles Urteil soll Immobilieninteressierte vor Reservierungsgebühren schützen

**SEITE IX**

#### Hilfe bei Naturgewalten

Viele Hausbesitzer sind nicht ausreichend gegen Unwetterschäden versichert

**SEITE XIII**

# „LebensRäume“ – der GA-Immobiliennewsletter

Das Team des General-Anzeigers stellt das neue Angebot auf der Immobilienmesse vor

Liebe Leserinnen und Leser, wir freuen uns, Ihnen zur Bonner Immobilienmesse unseren brandneuen GA-Newsletter mit dem Titel „LebensRäume“ vorstellen zu dürfen. Darin setzen wir uns einmal wöchentlich – und zwar immer freitags – mit den vielfältigen Facetten des Wohnens in Bonn und der Region auseinander. Ob Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, sich über aktuelle Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt informieren möchten oder einfach

Inspiration für Ihr eigenes Wohnprojekt suchen – „LebensRäume“ soll künftig Ihr verlässlicher Begleiter sein.

Unser Newsletter nimmt Sie mit auf eine Reise durch die Welt der Immobilien in Bonn und Umgebung. Darin beschäftigen wir uns intensiv mit Themen wie Haus- und Wohnungssuche, Mieten und Kaufen, Wohnen und Gestalten. Dabei legen wir einen besonderen Schwerpunkt auf die aktuellen Trends auf dem regionalen Immobilienmarkt und zeigen,

wie Sie auch in herausfordernden Zeiten Ihren Traum von einem neuen Zuhause verwirklichen können.

Haben die gestiegenen Zinsen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt? Wer kann sich heute noch eine eigene Immobilie leisten? Wie beeinflussen die Ereignisse rund um den Ukraine-Krieg und das geplante Gebäudeenergiegesetz den Immobilienmarkt? Diesen und weiteren Fragen möchten wir uns ausführlich widmen, um Ihnen umfassende Orientierung zu bieten.

Natürlich bringt der Haus- und Wohnungsmarkt auch aktuell große Herausforderungen mit sich. In einem umkämpften Markt ist es gar nicht so einfach, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Deshalb befassen wir uns auch intensiv damit, wie Menschen mit geringeren Einkommen ihren Wohnraum erfüllen können, und geben dazu hilfreiche Tipps.

Unser Newsletter erscheint jeden Freitag. Wir laden Sie herzlich ein, sich unter [ga.de/wohnen](https://ga.de/wohnen) für „LebensRäume“ anzumelden und Teil unserer Immobilien-Community zu werden. Gemeinsam möchten wir die vielfältigen Aspekte des Wohnens in Bonn und der Region erkunden und uns über neue Chancen auf dem Immobilienmarkt mit Ihnen austauschen.

Das „LebensRäume“-Team des General-Anzeigers präsentiert den neuen Newsletter am kommenden Samstag bei der Immobilienmesse im Telekom Dome und steht natürlich gerne für Nachfragen und Anregungen zur Verfügung. Sprechen Sie uns gerne an. Wir freuen uns auf Sie!

## DER QR-CODE

Der neue Newsletter kann über [ga.de/wohnen](https://ga.de/wohnen) oder über den QR-Code abonniert werden. Wenn Sie Anregungen oder Fragen haben, schreiben Sie uns gerne eine E-Mail an [wohnen@ga.de](mailto:wohnen@ga.de)



## Inhalt

### Dachsanierung

Warum nicht jedes Dach fit für eine PV-Anlage ist..... VI

### Strom vom Balkon

Ohne großen Aufwand Energie erzeugen mit Mini-PV-Anlagen ..... VII

### Perfekter Stauraum

Wie sich Schrägen am besten nutzen lassen..... XII

### Alles zerstört?

Weshalb eine Elementarschadenversicherung sinnvoll sein kann..... XIII

### Nachbarschaft

Fünf Tipps, um Stress mit den Nachbarn zu vermeiden..... XVI

## Impressum

### Verlag

General-Anzeiger Bonn GmbH,

Justus-von-Liebig-Str. 15, 53121 Bonn,

Telefon: 0228/66 88 0

### Anzeigen

Kersten Köhler (Ltg.),

Telefon: 0228/66 88 333,

[anzeigen@ga.de](mailto:anzeigen@ga.de)

### Vertrieb

Telefon: 0228/66 88 222,

[vertrieb@ga.de](mailto:vertrieb@ga.de)

### Redaktion

Sonderveröffentlichungen, Rheinland Presse Service GmbH,


Redaktion Bonn, José Macias (verantwortlich), Nina Rheinheimer, Axel Vogel, Sascha Stienen

Kontakt: Tel. 0228/66 88 684, [ga-bonn@rheinland-presse.de](mailto:ga-bonn@rheinland-presse.de)

### Titelbild:

Adobe Stock, Gestaltung: Sabrina Stamp



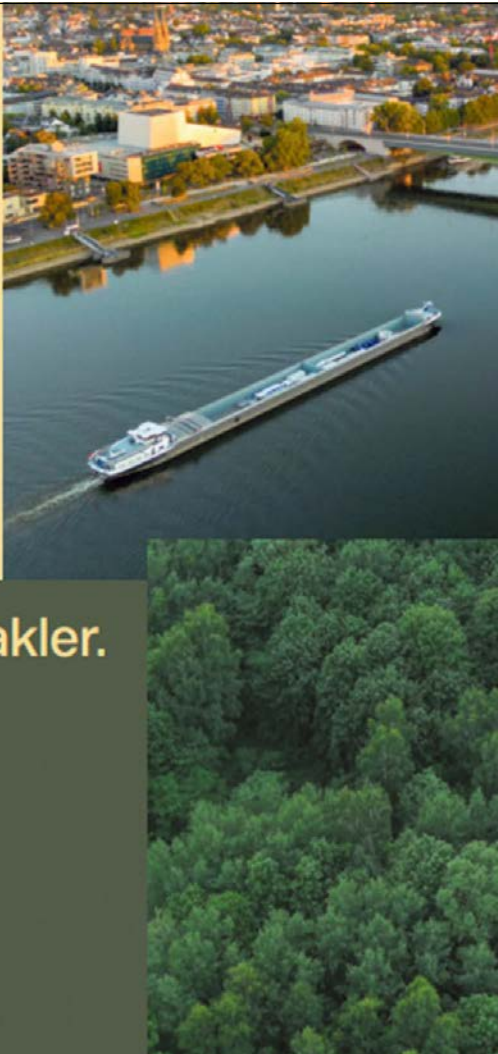


**Friedrich Immobilien**  
IMMOBILIENMAKLER - BONN - KOTTENFORST

Marius Friedrich  
Villiper Hauptstraße 6  
53343 Wachtberg

**Immobilienmakler.  
Bonn.  
Kottenforst.**

Website: [www.immofriedrich.de](https://www.immofriedrich.de)  
E-Mail: [info@immofriedrich.de](mailto:info@immofriedrich.de)  
Telefon: 0 15 77/2 62 25 02




**berndtmedien**

Publikationen - Veranstaltungen - Konzepte

» Alles sollte so einfach wie möglich sein – aber nicht einfacher. « Albert Einstein

# Orientierung in schwierigen Zeiten

Am Samstag, den 26. August öffnet die Bonner Bau- und Immobilienmesse zum elften Mal ab 10 Uhr ihre Pforten im Telekom Dome auf dem Hardtberg

Verbrauchern eine Orientierung auf dem komplexen Immobilienmarkt bieten – das ist ein zentrales Anliegen der Bonner Bau- und Immobilienmesse. Veranstalter ist – wie immer – der General-Anzeiger. Zielgruppe sind Besucher, „die eine Sanierung ihrer Immobilie planen, oder die beispielsweise den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung überlegen, und sich nun über Angebote, Preise, Marktgegebenheiten und Finanzierungskonditionen informieren wollen“, erklärt Michaela Gassen vom Werbemarkt des General-Anzeigers, die die Messe von Anbeginn an betreut: „Vor allem in so herausfordernden Zeiten, wie wir sie derzeit erleben, kann eine solche Plattform mit Experten aus unterschiedlichen Bereichen, wie wir sie hier bieten, sehr hilfreich sein“, führt Gassen aus und verweist dabei auf

über 20 Aussteller, die sich dieses Mal zur Messe angemeldet hätten. Erwartet werden am 26. August wieder rund 2000 Besucher.

Orientierungshilfen für Verbraucher erscheinen vor dem Hintergrund der Entwicklungen im vergangenen Jahr sinnvoll. Die Folgen des Ukraine-Krieges sowie teils drastisch gestiegene Zinsen für Immobilienkredite hatten 2022 auch dem Markt in der Bonner Region stark zugesetzt: Das Interesse an Eigentum hatte laut Experten spürbar nachgelassen. Verbraucher übten Zurückhaltung, konstatierten viele Makler im vergangenen Jahr. Was das Jahr 2023 angeht, kann Alexander Geischer, Geschäftsführer des Immobilienverbandes IVD West mit Sitz in Köln, zumindest bei der Preisentwicklung Positives vermelden: „In den vergangenen Mo-

naten hat sich auch auf dem regionalen Immobilienmarkt eine Trendwende vollzogen“, konstatiert Geischer: „In Folge vielfältiger Krisen und gestiegener Zinsen steigen die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum erstmals seit zehn Jahren nicht mehr, in manchen Segmenten ist sogar ein leichtes Minus zu verzeichnen.“

Trotzdem stellt er eine deutliche Zurückhaltung auf Käuferseite fest: „Nicht zuletzt die Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz hat zu nachhaltiger Verunsicherung geführt“, erklärt Geischer. Und dafür hat er Gründe ausgemacht: „Besonders die Vermarktung älterer, sanierungsbedürftiger Einfamilienhäuser gestaltet sich nunmehr äußerst komplex und langwierig.“

Daher begreift Messeteilnehmer Roland Kampmeyer, Geschäftsführer des gleichnamigen

Maklerunternehmens mit Büros in Bonn und Köln, Veranstaltungen wie die Bonner Bau- und Immobilienmesse als Chance: „Gerade in unübersichtlichen Zeiten eine hervorragende Möglichkeit mit allen Interessierten rund um das Thema Immobilie einfach und direkt in Kontakt zu kommen.“ So nutze sein Unternehmen die Gelegenheit nicht nur, um neuste Immobilienangebote vorzustellen, sondern auch um einen Überblick über den Immobilienmarkt zu geben: „Am 26. August stellen wir traditionell auf der Messe auch unseren neusten Marktbericht für Bonn 2023 vor.“

Auch für Henning Dieke, Inhaber des Kölner Immobilienunternehmens CLOUDBERRY, das auf Neubau-Projekte spezialisiert ist, und der ebenfalls zu den Ausstellern gehört, sagt: „Als gebürtiger Bonner

freue ich mich, dass wir dieses Jahr an der Bonner Immobilienmesse teilnehmen und verschiedene Neubauprojekte vorstellen können.“ Zu den aktuellen und kommenden Projekten in Bornheim, Königswinter und Hangar könnten seine Mitarbeiter und er „im direkten Gespräch viel besser auf die Kundenfragen eingehen und die Vorteile von Neubaumobilien erklären“.

Alle wichtigen Infos zur 11. Bonner Bau- und Immobilienmesse des General-Anzeigers inklusive Ablauf und Vortragsprogramm stehen unter [www.ga.de/immobilienmesse](http://www.ga.de/immobilienmesse). Die Messe findet am Samstag, 26. August, von 10 bis 17 Uhr im Telekom Dome, Basketsring 1, statt. Der Eintritt ist frei. Parkplätze gibt es ausreichend, die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist ebenfalls möglich. voa



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Bonn/Rhein-Sieg e. V.

## Vorsprung durch Service – Vorteile durch Profis für 6.800 Mitglieder

Wer auf der achten Bonner Immobilienmesse am 26. August 2023, Mitglied wird, spart die Aufnahmegebühr von 72 Euro.

**Dafür haben wir jemanden! Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg hilft mit**

- > 15 Fachjuristen: Wir antworten Ihnen schnell – auch auf knifflige Fragen zum Miet- oder Baurecht oder bei Prüfung von Notarverträgen zu Immobilienübertragungen!
- > 7 technischen Experten: Wir bieten Ihnen technischen Sachverstand bei Baubegehungen, Wertgutachten, Betriebskostenabrechnungen, Baufinanzierungsberatung u. v. m.!
- > umfassendem Dienstleistungsangebot: Wir beraten fachkundig private Vermieter, Bauherren und solche, die es werden wollen!
- > 2 Steuerberatern: Umfassende steuerliche Beratung in Haus & Grund-Angelegenheiten
- > Professioneller Medienarbeit: Wir informieren Sie intensiv durch unser Magazin „Haus & Grund aktuell“, Internet, Newsletter, Facebook und vertreten in der Öffentlichkeit Ihre Interessen!

### Recht & Steuern

#### Recht bekommen

Die Stärke von Haus & Grund ist juristische Fachkompetenz in allen Bereichen, mit denen sich Vermieter und Immobilieneigentümer auseinander setzen müssen. Schon die Breite der möglichen Fragestellungen macht klar, dass hier nur Spezialisten mit viel Erfahrung wirklich weiterhelfen können. Wir haben oder kennen die Fachleute, die auf dem Laufenden sind und auf deren Rat Sie vertrauen können.

### Vermieten & Verwalten

#### Werte schaffen und erhalten

Immobilienbesitz ist eine der zukunftssichersten Wertanlagen. Dennoch gibt es auch hier Unwägbarkeiten und Gefahren, welche die Renditen schmälern oder das eingesetzte Kapital angreifen. Mit engagierter Beratung und praxisgerechten Informationen helfen wir unseren Mitgliedern, Verluste zu vermeiden, Werte zu erhalten und damit die Freude am Eigentum langfristig zu steigern.

Wir sind für Sie da unter 0228-96 92 670 oder [www.haus-und-grund-bonn.de](http://www.haus-und-grund-bonn.de)  
Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg • Oxfordstraße 2 • 53111 Bonn

**Beck Secure – Wir kümmern uns um den zeitgemäßen Einbruchschutz**

FR.ED – Das Frühwarnsystem gegen Einbruch-Diebstahl

- überwacht bis zu 1.000 m² über mehrere Etagen
- ohne Kabel/zusätzliche Sensoren
- keine permanente Funkstrahlung/Elektromog
- ist darauf ausgelegt, bereits den Einbruchversuch zu melden
- Funktionalität im Gutachten eines wissenschaftlichen Mitarbeiters des renommierten Karlsruher Forschungsinstituts bestätigt



Eine kostenlose und unverbindliche Beratung gibt es direkt bei Ihnen vor Ort.

Ihr Suritec-Sicherheitsexperte Thomas Beck aus Hennef besucht Sie gerne im abzusichern-Objekt und bringt FR.ED mit, sodass Sie sich vor Ort von dessen Funktionalität und Zuverlässigkeit überzeugen können.

**Thomas Beck**  
 Hermann-Levy-Str. 17  
 53773 Hennef  
 t.beck@beck-secure.de  
 01575/3424474  
 www.beck-secure.de

**BAUFI 24**

## Baufinanzierung: Tschüss Miete, hallo Eigenheim!

Besucht  
uns auf der  
**Bonner  
Immobilien-  
messe**



**Baufi24 Bonn**  
 Buschstraße 48 | 53113 Bonn  
 0228 90243531  
 gs-bonn@baufi24.de



## Was eine Kilowattstunde Strom leisten kann

2000 Mal Rasieren oder eine Stunde lang Föhnen



Oft wissen Verbraucher nicht genau, wie viel Strom sie im Alltag verbrauchen.

FOTO: KLAUS-DIETMAR GABBERT/DPA

Alle reden übers Energiesparen. Aber was genau sparen wir da eigentlich ein? Die Menge Strom, die wir im Alltag verbrauchen, ist schwer greifbar, denn wir sehen sie nicht schwinden wie ein Paket Zucker oder eine Handvoll Tomaten. Die HEA – Fachgemeinschaft für effiziente Energieanwendung hat berechnet, was man so mit einer einzigen Kilowattstunde Strom alles machen könnte. Oder wie es aktuell besser heißt: Was man sich zwischendurch vielleicht auch sparen könnte.

**Eine Kilowattstunde Strom reicht für:**

- ungefähr 70 Tassen Kaffee
- ein Essen für vier Personen vom Elektroherd
- fast zwei Stunden mit einem 600-Watt-Staubsauger saugen
- rund 200 Geschirr- und Besteckteile im Geschirrspüler spülen
- etwa elf Kilogramm Wäsche in einem Eco-Programm mit 40 bis 60 Grad waschen
- einen Kuchen backen
- etwa 130 Scheiben geschnitten

- tenes Brot goldbraun tosten
- sich rund 2000 Mal rasieren
- sich eine Stunde lang mit einem 1000-Watt-Föhn die Haare frisieren
- rund eine halbe Stunde mit einem Dampfbügeleisen bügeln
- etwa 111 Stunden Licht einer LED-Lampe mit neun Watt Leistung
- rund zwölf Stunden fernsehen mit einem LED-Fernseher mit einer Bild diagonalen von 140 Zentimetern
- etwa fünf Stunden Playstation spielen.

Wissen Sie eigentlich, wie viel Strom Sie pro Jahr verbrauchen? Durchschnittlich 1440 Kilowattstunden elektrische Energie im Jahr. Diese Zahl nimmt mit wachsender Haushaltsgröße ab, da man viele Geräte wie den Kühlschrank gemeinsam nutzt.

Daher verbraucht ein Single-Haushalt im Bundesdurchschnitt etwa 1900 Kilowattstunden Strom pro Jahr, ein Zwei-Personen-Haushalt rund 2890 kWh, eine dreiköpfige Familie 3720 kWh und ein Vier-Personen-Haushalt 4085 kWh.

**ZUKUNTSFÄHIG.**

Unabhängig von Öl- und Gasanbietern  
 in die Zukunft investieren – mit  
 dem PSD Wärmepumpenkredit.

EINE BANK. EIN WORT.  
 SEIT 1872.

**JETZT HEIZUNGSANLAGE UMRÜSTEN!**

- **4,58 % effektiver Jahreszins, 4,49 % p. a. gebundener Sollzinssatz**
- Für Beträge zwischen 10.000 bis 50.000 Euro – einfach online abschließen
- Fester Zins und günstige Raten für 5, 10, 15 oder 20 Jahre

[www.psd-west.de/waermepumpe](http://www.psd-west.de/waermepumpe)

Für den o. g. Zinssatz und die Beispielrechnung gelten folgende Annahmen: Finanzierungssumme (= Nettodarlehensbetrag) 10.000,00 bis 50.000,00 Euro; Sollzinsbindung und Gesamtlaufzeit: 10 Jahre; Zweckbindung für die Anschaffung einer Wärmepumpe; Verwendungsnachweis erforderlich.

\*Repräsentatives Beispiel:

Finanzierungssumme (= Nettodarlehensbetrag) 25.000,00 Euro, gebundener Sollzinssatz 4,49 % p. a., effektiver Jahreszins 4,58 %, Sollzinsbindung und Gesamtlaufzeit 10 Jahre, zu zahlender Gesamtbetrag 31.066,37 Euro, mtl. Teilzahlung 258,53 Euro, Anzahl Teilzahlungen 120.

Stand: 10.08.2023, Konditionen freibleibend.



Nettodarlehens-  
betrag:

**25.000 €**

Monatliche  
Rate\*:

**259 €**

# Wie viel Kredit kann ich mir leisten?

Vor dem Kauf einer Immobilie ist ein ehrlicher Kassensturz nötig

Angeichts steigender Mieten denkt sich so mancher, dass er das Geld lieber in ein Eigenheim investieren könnte. Das wäre gleichzeitig eine gute Altersvorsorge. Vor der Suche nach dem Traumhaus sollten aber unbedingt die finanziellen Möglichkeiten ausgelotet werden. Reicht das Geld, um einen Baukredit zu finanzieren?

## Kostenaufstellung klärt auf

Der erste Schritt, um die eigene monatliche Liquidität zu ermitteln, ist die Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben. Auf der einen Seite stehen das Nettoeinkommen, eventuelle Kapitalerträge und sonstige Einnahmen wie Kindergeld. Auf der Ausgabenseite stehen die Lebenshaltungskosten plus Aufwendungen für Versicherungen, Rücklagen für Anschaffungen oder Urlaub. „Einnahmen minus Ausgaben – das ergibt die monatliche Liquidität“, erklärt Niels Nau-

hauser von der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg. Die Konsumgewohnheiten seien unterschiedlich, daher müsse die Rate individuell festgelegt werden.

## Sparrate nicht vergessen

Max Herbst von der FMH Finanzberatung rät, rund 35 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens der Familie für die Finanzierung einzuplanen. „Und zwar sollte ausschließlich das Nettoeinkommen, nicht aber das verfügbare Einkommen für die Planung genommen werden. Gerechnet wird also ohne Kindergeld, Überstunden und 13. Monatsgehalt.“ Ein wichtiger Baustein für eine Immobilienfinanzierung ist der monatliche Überschuss. Um die mögliche Höhe ihrer Kreditrate herauszubekommen, sollte man sich ansehen, was man fortlaufend gespart hat. „Der Betrag, der am Jahresende effektiv übrig ist

plus die Kaltmiete, liefert rechnerisch einen Anhaltspunkt für die Höhe der maximal möglichen Kreditrate pro Jahr“, so Nauhauser.

Die Banken schauen auch danach, wie viel der Kunde monatlich spart, weiß Max Herbst. „Hat der Kunde in den letzten drei Jahren regelmäßig monatlich 500 Euro auf die hohe Kante gelegt, betrachten sie das durchaus als Beitrag zu einer sicheren Ratenfinanzierung. Sie gehen davon aus, dass das auch künftig möglich ist.“

## Rechner helfen bei Ermittlung

Aber Sparen allein genügt nicht. Ohne Eigenkapital ist die Anschaffung einer Immobilie heute kaum noch möglich. Wer eine größere Summe in die Immobilienfinanzierung einbringt, muss weniger Kredit aufnehmen. Also sollten alle Erbschaften, Schenkungen und anderen Einnahmen berücksichtigt werden. „Wenig-

tens die Kaufnebenkosten sollten damit abgedeckt werden“, sagt Max Herbst. Wie hoch der Kredit am Ende ausfällt, lässt sich zum Beispiel mit dem kostenlosen Hauspreis-Rechner ermitteln.

Damit können Nutzer und Nutzerinnen realistisch einschätzen, welchen Kaufpreis für die Immobilie sie sich mit ihrem Einkommen und Ersparnissen maximal leisten können. Es können verschiedene Szenarien durchgespielt werden, zum Beispiel, wie sich unterschiedliche Kreditlaufzeiten auswirken.

Es ist sinnvoll, möglichst schnell zu tilgen, gerade jetzt, wo die Zinsen noch niedrig sind, rät beispielsweise die Stiftung Warentest. Kredite mit sehr geringen monatlichen Raten haben oft sehr lange Laufzeiten. In solchen Zeiträumen steigt das Risiko, dass die Zinsen steigen.

## Lieber flexibel bleiben

Wird nur wenig getilgt, baut sich der Schuldenberg nur sehr langsam ab. „Wer mit der früher üblichen Ein-Prozent-Tilgung kalkulieren wollte, müsste eine Finanzierungszeit von etwa 65 bis 70 Jahre einplanen.“ Wichtig ist, eine gewisse Flexibilität einzuplanen, rät die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg. Schließlich können sich die Lebensverhältnisse ändern, etwa, wenn Kinder kommen oder Pflegefälle in der Familie auftreten. „Die Finanzierung sollte sich nach dem Leben richten und nicht das Leben nach der Finanzierung“, betont auch Max Herbst.

Lieber zeitweise etwas weniger tilgen, aber dafür die Ausbildung der Kinder verbessern, ist sein Rat. „Die Tilgungsraten lassen sich bei den meisten Banken und Versicherungen während der Laufzeit öfters an die verschiedenen Gegebenheiten anpassen.“ dpa

Kostenfreie Web-Seminare zum Thema energetisches Sanieren! Jetzt entdecken und anmelden: [sparkasse-koelnbonn.de/sanieren](https://sparkasse-koelnbonn.de/sanieren)

Sparen Sie beim Sanieren das CO<sub>2</sub> gleich mit.

„Was kostet mich die Energiewende?“

Jetzt beraten lassen, wie Sie Ihre energetische Sanierung finanzieren.

[sparkasse-koelnbonn.de/sanieren](https://sparkasse-koelnbonn.de/sanieren)

Weil's um mehr als Geld geht.



Sparkasse  
KölnBonn

# Eine Dämmung spart viel Energie

Wer über die Installation einer PV-Anlage nachdenkt, sollte eine Sanierung des Daches prüfen

„Photovoltaik ist einer der günstigsten Energieträger überhaupt und gehört zu den wichtigsten Stromerzeugungsquellen der Zukunft“, hatte Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck erst unlängst im Frühjahr anlässlich der Vorstellung seiner Photovoltaik-Strategie verkündet: Ziel sei es, in Deutschland bis 2030 den Bruttostromverbrauch zu mindestens 80 Prozent aus Erneuerbaren Energien zu decken. Auch der Wachtberger Benno Heimann (Name von der Redaktion geändert) will bei der Energiewende mitmachen und liebäugelt daher schon länger mit der Anschaffung einer Photovoltaik-Anlage.

Doch zuvor machte ein Dachdeckermeister den Wachtberger auf ein grundsätzliches Problem aufmerksam: Das bislang unsanierte Dach seines Einfamilienhauses, das aus den 1960ern stammt, taugt nicht mehr als Untergrund



Wer eine PV-Anlage möchte, sollte in manchen Fällen zuerst das Dach sanieren.

FOTO: AXEL VOGEL

für eine PV-Anlage beziehungsweise nur eine begrenzte Zeit. Darum entschied der Hausherr um: Er gab als erstes eine umfangreiche Sanierung samt Dämmung sowie den Einbau zusätzlicher Aufkeilrahmenfenster in Auftrag.

Aber Fakt ist: In vielen anderen Fällen entscheiden sich Hausbesitzer anders. „Wir beobachten derzeit, dass vielfach PV-Anlagen auf unsanierten Dächern montiert werden“, erklärt Ulrich Marx, Hauptgeschäftsführer des Zentralver-

bands des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH) in Köln.

Dadurch, so Marx weiter, komme es „vermehrt zu Schäden an den Dächern, weil die Montage der Solaranlage auf bauphysikalisch nicht geeigneten Unterkonstruktionen erfolge. Das sei energetisch wenig sinnvoll, denn werde eine PV- oder Solarthermie-Anlage auf einem nicht gedämmten Dach errichtet, gehe ein Großteil der erzeugten Energie durch den entstehenden Transmissions-

wärmeverlust wieder verloren: „Die gewonnene Energie wird durch das ungedämmte Dach wieder nach draußen geblasen.“

Nach Einschätzung des ZVDH spricht vor allem jener Grund für eine vorgezogene Dachsanierung, der auch den Wachtberger Hausherrn zur Änderung seines persönlichen Sanierungsfahrplanes bewogen hatte: „Bei einer angestrebten Amortisationszeit einer PV-Anlage von 20 Jahren und einer voraussichtlichen Lebensdauer von 25 bis 30 Jahren ist es sehr wahrscheinlich, dass unsanierte Dächer vor Ablauf dieser Zeit saniert werden müssen, zum Beispiel wegen mangelnder Tragfähigkeit der Unterkonstruktion.“ Dies bedeute, dass die vorhandene Anlage abgebaut und während der Sanierungszeit außer Betrieb genommen werden müsse. „Dadurch entstehen unnötige Zusatzkosten, die in vielen

Fällen durch gleichzeitige Sanierung und Errichtung einer Solaranlage vermieden werden könnten“, führt der Verbandsexperte aus.

Eine vorgezogene Dachsanierung könnte auch nach Einschätzung von Celia Schütze, Geschäftsführerin der Bonner Energie Agentur (BEA), in vielen Fällen Sinn ergeben. „Ein gut gedämmtes Dach ist bei einem Bestandsbau ein zentrales Element zur Senkung des Energiebedarfes.“ Als Faustregel gilt: Mit einem gedämmten Dach können Hauseigentümer „20 bis 30 Prozent Heizenergie sparen“, heißt es dazu auf der Homepage der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). BEA-Expertin Schütze ergänzt, dass für eine Dachsanierung auch Fördermittel des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) in Frage kommen und zwar als Zuschuss für „Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle“. voa



VR-Immobilien  
Bonn Rhein-Sieg

vr-immobilien-brs.de

## Aktuelle Neubau-Projekte

### Wohnen in Bonn Rhein-Sieg

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und einen individuellen Austausch.

#### Am Kunibertshof

### Für Singels, Paare und Familien

Drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 96 Wohnungen und Tiefgarage in Alfter, Barrierearme und komfortable Eigentumswohnungen, 1- bis 5-Zimmerwohnungen, Wohnflächen von ca. 24 bis ca. 164 m², KfW-Förderung uvm.

Ihre Ansprechpartner:

**Fabian Pleuser**

T 0228 35007-100

fabian.pleuser@vr-immobilien-brs.de

**Daniel Wimmers**

T 0228 35007-102

daniel.wimmers@vr-immobilien-brs.de



AM  
KUNIBERTS  
HOF

#### Studio59

### Studentenapartments als attraktive Kapitalanlage

Neubau von 59 schlüsselfertigen Studentenapartments, Top-Lage in Bonn-Endenich mit guter ÖPNV-Anbindung, Energieeffiziente Bauweise mit Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage, Schlüsselfertig inklusive Pantry-Küche, Stylish Gemeinschaftsflächen im Innen- und Außenbereich, Wohnflächen von ca. 17 bis ca. 46 m², Professionelle Verwaltung uvm.



Ihre Ansprechpartner:

**Fabian Pleuser**

T 0228 35007-100

fabian.pleuser@vr-immobilien-brs.de

**Benjamin Westphal**

T 02241 9998-997

benjamin.westphal@vr-immobilien-brs.de



# An einem Vormittag betriebsbereit

Meckenheimer Firma für Solaranlage räumt mit Bedenken bei Mini-PV-Anlagen auf

Jahrelang konzentrierte sich der Meckenheimer Unternehmer Stefan Pohl auf Liegenschaftsmanagement, wozu auch die Wartung von PV-Anlagen, auch Balkonkraftwerke oder Solar-Stecker-Anlagen genannt, gehörte. Doch seit rund einem Jahr bietet der Betriebswirt nur noch Dienstleistungen und Produkte rund um die Sparte „PV“ an, seit Anfang des Jahres verstärkt Mini-PV-Anlagen. „Das hat insbesondere damit zu tun, dass sich solche Mini-PV-Anlagen selbst auf

kleinem Raum wie einer Fassade oder eben einem Balkon leicht umsetzen und auch wieder abbauen lassen.“ Vor allem für Mieter gebe es mittlerweile höchst flexibel einsetzbare PV-Module aus Glasfasermatten. Daher könne aus seiner Sicht „mit einer Mini-PV-Anlage praktisch jeder etwas zur Verbesserung der Klimabilanz beitragen“.

Trotzdem bekommt er bei Informationsveranstaltungen oft Bedenken zu hören: „Viele befürchten einen großen Auf-

wand bei der Installation und bei der Inbetriebnahme“, so Pohl: „Davon kann keine Rede sein, wenn die Anlagen eine gewisse Größe und Leistungskraft nicht überschreiten.“ Dann reiche oft ein Vormittag für Installation und Inbetriebnahme.

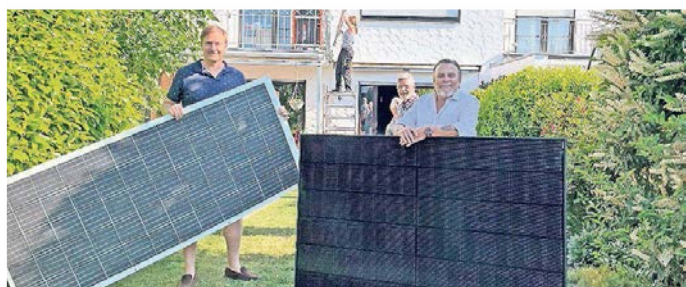
Um das Thema Anschluss von Balkonkraftwerken kümmert sich Pohls Mitarbeiter, Betriebsleiter und Industriemeister Elektrotechnik, Werner Gahlen, der seit 35 Jahren als Industriemeister für Elektrotechnik arbeitet: „Ein Balkonkraftwerk mit nur 600 Watt Leistung kann einfach durch das Einstecken in eine Steckdose in Betrieb genommen werden.“ Für die Installation und Inbetriebnahme sei – anders als bei einer fest installierten PV-Anlage – kein Elektrounternehmen nötig. Pohl betont jedoch, dass eine nachträgliche Anmeldung beim Netzbetreiber und die Registrierung der Anlage im Marktstamm-

datenregister notwendig sind. „Stromerzeugungsanlagen müssen grundsätzlich beim zuständigen Netzbetreiber und im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur angemeldet werden“, bestätigt Stefanie Zießnitz, Sprecherin der Bonner Stadtwerke: „Für Balkonanlagen gelten die vereinfachten Anschluss- und Meldevorgaben.“

„Bis zu 600 Watt Wechselrichterleistung darf (aktuell) eine solche PV-Anlage haben, die keinen Elektriker für die Installation und Inbetriebnahme benötigt“, bestätigt Vanessa Grein, Sprecherin des Netzbetreibers Regionetz: „Bei der Regionetz kann eine solche Anlage über [www.regionetz.digital/einspeisung](http://www.regionetz.digital/einspeisung) angezeigt werden, sie erfordert jedoch keine Genehmigung (‘vereinfachtes Verfahren’). „Sollte der Anschluss des Balkonkraftwerks jedoch fest mit der Hausinstallation verbunden werden, sind

diese Arbeiten Elektrofachkräften vorbehalten“, unterstreicht Ralf Schmidt, Gruppenleiter Einspeisung beim Netzbetreiber Regionetz.

Ein Standardsolarmodul mit 380 Watt Leistung, das verschattungsfrei an einem Südbalkon montiert wurde, liefert etwa 280 Kilowattstunden Strom pro Jahr“, rechnet die Verbraucherzentrale NRW vor: Der Strombezug reduziere sich dadurch etwa um die gleiche Menge, wenn man den Strom im Haushalt direkt verbrauchen könne: „Diese Strommenge entspricht etwa dem jährlichen Verbrauch eines Kühlschranks und einer Waschmaschine in einem Haushalt mit zwei Personen.“ Bei einem durchschnittlichen Strompreis von 33 Cent bringe das eine jährliche Ersparnis von rund 66 Euro. Ein Stecker-solar-Gerät mit Standard-Modul kostet normalerweise zwischen 350 und 600 Euro. voa



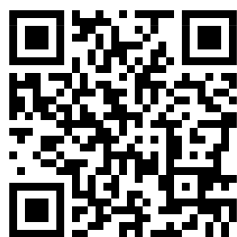
Die Meckenheimer PV-Firma von Stefan Pohl (links) verbaut derzeit viele Mini-PV-Anlagen. FOTO: AXEL VOGEL



**KAMPMEYER**  
ihre qualitätsmakler

Jetzt lesen

# IMMOBILIEN MARKTBERICHT BONN 2023



[www.kampmeyer.com/marktbericht-bonn](http://www.kampmeyer.com/marktbericht-bonn)

# Sanierung beim Hauskauf einplanen

Wer einen Altbau kauft, sollte sich bewusst sein, dass er oder sie die Immobilie unter Umständen schon bald energetisch nachrüsten muss. Denn die Eigentümer haben einige Pflichten zu erfüllen

Der Sanierungsbedarf in Deutschland ist enorm. „Der Anteil von Häusern mit einem energetisch schlechten Niveau liegt aktuell bei rund 70 Prozent“, sagt zum Beispiel die Initiative „Zukunft Altbau“. Unsanierte Wohnhäuser verbrauchen hierzulande durchschnittlich etwa 150 bis 200 Kilowattstunden Endenergie pro Quadratmeter und Jahr. Nach einer Faustregel gelten Gebäude, die älter als 20 Jahre alt sind, als Altbau. Ihr energetisches Niveau entspricht weder dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) noch der bisherigen Energieeinsparverordnung EnEV.

Beim Verkauf gibt es deshalb entsprechende Nachrüstpflichten, um den Energieverbrauch zu senken. Der Käufer eines Altbaus muss diesen Pflichten innerhalb von zwei Jahren nachkommen. So lange haben sie Zeit, um drei aktuelle Vorgaben umzusetzen. Lauf der Initiative „Zukunft Altbau“ geht es konkret um diese drei Pflichten:

Eigentümer eines Ein- oder



Wie viel Energie und Geld sich durch eine Haussanierung einsparen lässt, hängt von verschiedenen Aspekten ab.

FOTO: HILDENBRANDT/DPA-TMN

Zweifamilienhauses müssen Armaturen sowie Leitungen für die Heizung und Warmwasser dämmen, wenn sich diese in unbeheizten Räumen befinden. Je nach Dicke der Leitung muss die Dämmung zwischen zwei und zehn Zentimetern sein.

Zudem müssen sie die oberste Geschossdecke, die meist geheizte und ungeheizte Räume trennt, mit einer Dämmschicht versehen. Das gilt jedenfalls, wenn dort bislang eine Dämmung fehlt. Alternativ kann laut Initiative auch die Dachschräge gedämmt werden.

Außerdem müssen sie grundsätzlich Heizungen austauschen, die älter als 30 Jahre sind. Das gilt für Konstanttemperaturkessel. Das Alter stehen auf dem Typenschild, im Protokoll des Schornsteinfegers oder in den Bauunterlagen. Niedertemperatur- und

Brennwertkessel dürfen zwar weiterlaufen. Wegen der Einsparmöglichkeiten und den staatlichen Förderungen, die es für die Umrüstung gibt, lohnt sich aber oft ein Austausch.

Meist sind Häuser von diesen Pflichten betroffen, die vor dem Jahr 2002 gebaut wurden. Denn so alte Immobilien entsprechen häufig weder dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) noch der bisherigen Energieeinsparverordnung EnEV, so die Initiative „Zukunft Altbau“. Wer eine alte Immobilie kauft, sollte bei der Finanzierung also genügend Budget für energetische Nachrüstungen einplanen, raten die Experten. Immerhin: Viele energetische Sanierungsmaßnahmen werden gefördert.

Neutrale Informationen gibt es kostenfrei bei „Zukunft Altbau“ unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an [beratungs-telefon@zukunftaltbau.de](mailto:beratungs-telefon@zukunftaltbau.de). Weitergehende Informationen: [www.zukunftaltbau.de](http://www.zukunftaltbau.de)



**Sascha Beetz**  
Energieberater der  
Verbraucherzentrale NRW

Vortrag auf der Bonner Immobilienmesse:

**Eigener Strom vom Balkon:**  
**12.00–12.40 Uhr**

In seinem Vortrag informiert Sascha Beetz darüber, wie man mit einer Steckersolar-Anlage klimafreundlichen Strom produzieren, die eigenen Stromkosten senken und sich unabhängiger vom Stromversorger machen kann.

[www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de)



Premium Smart Home  
Design und Systeme



MAXIMALER  
WOHNKOMFORT



WERTSTEIGERUNG  
IHRER IMMOBILIE



HÖCHSTE  
ENERGIEEFFIZIENZ



SICHERHEIT IN  
ALLEN BEREICHEN



Beratung:



imb GmbH  
Am Geiersberg 19  
65558 Gückingen  
+49 6432 6409510  
[info@imb-systems.de](mailto:info@imb-systems.de)  
[www.imb-systems.de](http://www.imb-systems.de)



# Was ist mit der Reservierungsgebühr?

Rechtsexperten aus der Region kommentieren ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofes zu Immobiliengeschäften

Die Situation dürfte mancher Immobilieninteressent bereits erlebt haben: Da ist das Interesse an einem Haus oder einer Wohnung so groß, dass man sich das Objekt gerne reservieren würde. Auf diesen Kundenwunsch hat manches Maklerbüro bereits reagiert: Sie ermöglichen dem Kunden eine Reservierung, verlangen dafür aber in vorformulierten Verträgen und Allgemeinen Geschäftsbedingungen auch eine Gebühr.

Was passiert jedoch, wenn das Geschäft nicht zustande kommt und seine Reservierungsgebühr nicht wieder erstattet wird? Um die Frage ging es jetzt bei einem Fall, über den letztendlich der Bundesgerichtshof entscheiden musste (Urteil vom 20.04.2023, Az.: I ZR 113/22). Und der verneinte diese Frage ganz klar und stellte auch klar, dass dieses auch



Immobilien in Bonn sind beliebt. Bei Reservierungsgebühren sollten Interessenten aber vorsichtig sein.

FOTO: AXEL VOGEL

dann gelte, wenn die Gebühr nicht direkt im Maklervertrag steht, sondern separat vereinbart wird.

Der Bonner Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum (WiE) begrüßt das Urteil und sieht in ihm eine Stärkung des Verbraucherschutzes. Der Bundesgerichtshof ergänzt und bekräftigt mit diesem Urteil nach Ansicht von WiE seine bisherige

Rechtsprechung. Jetzt sei klar: „Eine Reservierungsgebühr ist auch dann unzulässig, wenn sie nicht im Maklervertrag selbst, sondern in einer separaten Vereinbarung ergänzend zum Maklervertrag vereinbart wird“, erklärt WiE-Rechtsreferent Michael Nack: „Es spielt für den Kaufinteressenten keine Rolle, ob die Reservierungsgebühr im Maklervertrag oder in einer gesonderten Verein-

barung steht.“ Die Benachteiligung und Auswirkung für den Verbraucher sei in beiden Fällen identisch. Daher sei es gut, „dass der BGH nun auch den ‚Schleichweg‘ von Maklern, über eine gesonderte Vereinbarung eine Reservierungsgebühr zu erheben, einen Riegel vorgeschoben und den Verbraucherschutz dadurch gestärkt hat“.

WiE kritisiert das Erheben einer Reservierungsgebühr schon seit langem. „Es handelt sich häufig um den Versuch von Immobilienmaklern, eine zusätzliche Einnahmequelle zu schaffen“, so Michael Nack. Das Urteil betrifft laut WiE alle Fälle, in denen Makler mit ihren Kunden vorgefertigte Reservierungsverträge abgeschlossen haben.

Dazu sagt Wolfgang Lang, Syndikusrechtsanwalt von Haus & Grund Bonn/Rhein

Sieg: „Verrechnung bezeichnet den Ausgleich oder die Saldierung gegenseitiger Forderungen.“ Die Gegenseitigkeit setzten jedoch voraus, dass die beiden an diesem Vorgang beteiligten Vertragsparteien identisch sind. „Daher ist auch bei erfolgreichem Abschluss des Hauptvertrages (Kaufvertrag über die Immobilie) eine Verrechnung der Reservierungsgebühr/-kaution mit dem Kaufpreis in der Regel nicht möglich, denn der Kaufpreis wird zwischen Immobilienkäufer und Verkäufer, die Reservierungsgebühr dagegen zwischen Immobilienkäufer und Makler geschuldet.“ Der Makler könne allerdings für den Fall des Abschlusses des Kaufvertrages, die Reservierungsgebühr/-kaution auf seine Maklerprovision gegenüber dem Immobilienkäufer anrechnen. voa



## Ihre Immobilienprofis in Bonn.

Wir beantworten Ihnen alle Fragen rund um die Immobilie und freuen uns auf Ihren Besuch an unserem Messestand.

**Gebietsleiter Hakan Sahan**

Thomas-Mann-Str. 29 · 53111 Bonn

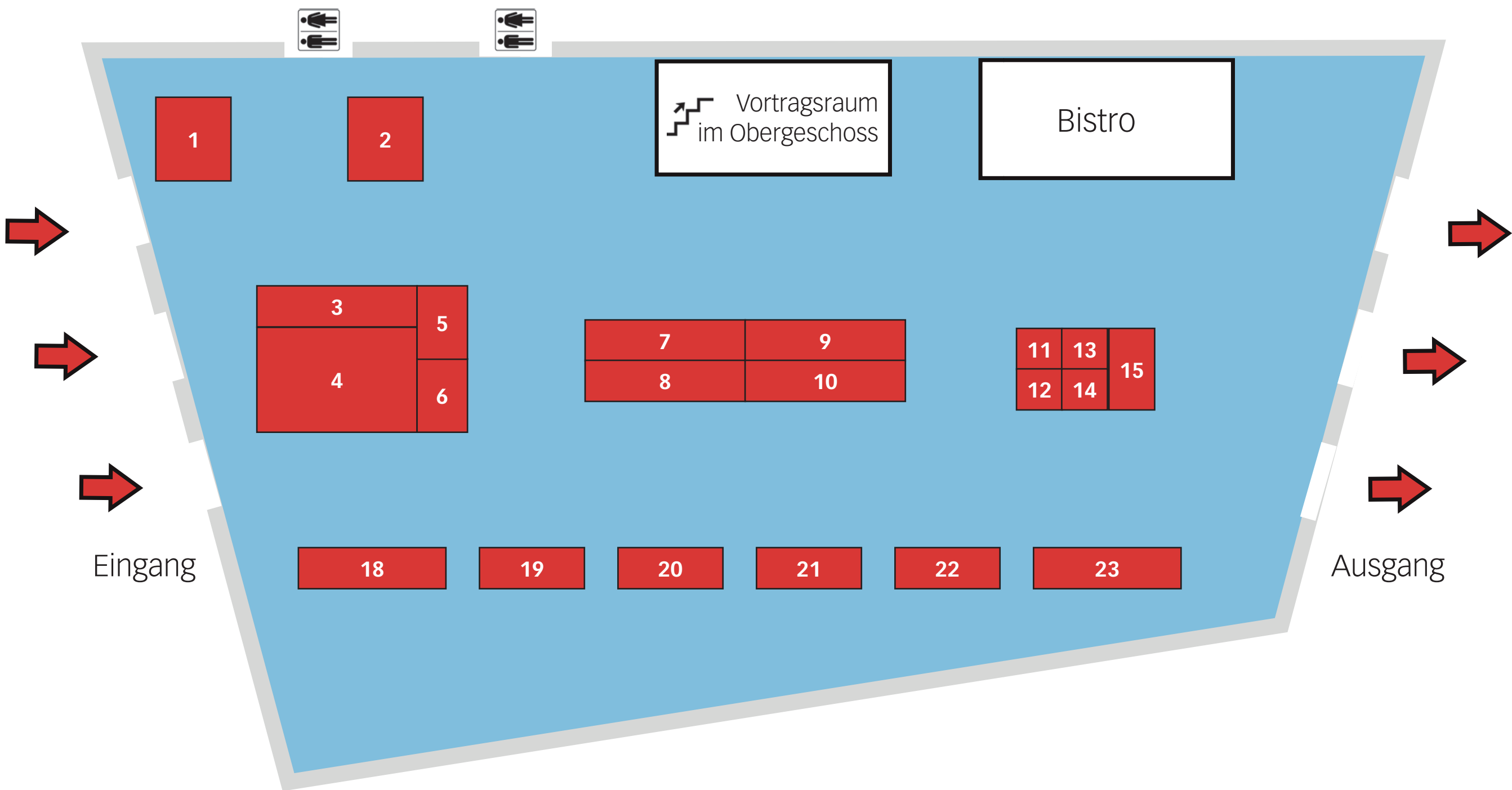
Telefon 0228 9696870

info53111@lbs-bonn.de

Finanzgruppe · [www.lbswest.de](http://www.lbswest.de)

**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**

# Messeplan



## Aussteller

- 1 Verbraucherzentrale NRW e.V
- 2 KAMPMEYER Immobilien GmbH
- 3 General-Anzeiger
- 4 LBS West
- 5 Friedrich Immobilien
- 6 Immobilien SCHWARZ GmbH
- 7 Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg
- 8 Hüttig & Rompf AG
- 9 Volksbank Köln Bonn eG
- 10 CLOUDBERRY Real Estate GmbH
- 11 Emlak AG
- 12 Küchenstudio Kitchen Concept
- 13 BauFi 24 Bonn
- 14 imb GmbH
- 15 berndt medien GmbH
- 16 Frauenhaus Bonn
- 17 Beck Secure
- 18 VR-Immobilien Bonn/Rhein-Sieg GmbH
- 19 Massivhaus Mittelrhein GmbH
- 20 Dr. Oebels + partner GmbH
- 21 SWB Energie- und Wasserversorgung
- 22 Bonner Energie Agentur
- 23 Schmidt-Rudersdorf GmbH & Co.KG

Wir sind dabei!



einfach sicher



Gebaut, um zu bleiben.



# Schrägen als Stauraum nutzen

Sie gelten in Räumen oft als problematisch. Dabei sind sie der perfekte Stauraum – mit den passenden Möbeln. Ein Plädoyer für die Schrägen im Wohnraum und Tipps, wie man das Beste aus ihnen herausholt

Sie entstehen etwa durch Dachkonstruktionen, eingesetzte Gauben oder architektonische Besonderheiten: Schrägen, Nischen, Hohlräume. Insbesondere in den oberen Gebäudeetagen sind Räume mit solchen Ecken und Kanten häufig anzutreffen – zur Freude oder zum Ärger ihrer Bewohner. „Durch die Schrägen kann man meist vorhandene Möbel nicht aufstellen. Sie müssen angepasst werden oder man muss besonders kreativ sein“, nennt Ma-reike Hermann von der DIY Academy einen Nachteil der Schrägen.

Andererseits können diese einem Raum auch eine besondere Atmosphäre verleihen, ihn gemütlich und behaglich wirken lassen. Der Buchautor und Architektexperte Daniel Fuhrhop empfiehlt, Schrägen nicht als einen Mangel, sondern als das Besondere eines Raumes anzusehen. Doch wie lassen sie sich gut nutzen?

Wenn es die Deckenhöhe hergibt, kann man sich unter Schrägen einen Arbeitsplatz oder eine Sitzecke einrichten.

Viele Kissen, ein kleiner Tisch und eine Stehlampe sorgen für eine gemütliche Atmosphäre und ausreichend Licht. Auch ein Bett kann man unter dem Dach aufstellen. Für Romantik sorgt ein Dachfenster: Dann kann man nämlich unter dem Sternenhimmel schlafen.

Die klassische Nutzung von Schrägen ist und bleibt aber wohl die einer Ablagefläche. „Schrägen bieten ein hohes Potenzial an Stauraum“, sagt Hermann. Der Handel bietet Regalsysteme, die sich entsprechend anpassen und kombinieren lassen. „Dafür eignen sich zum Beispiel Regalwürfel, die man versetzt übereinanderstapelt, Regalböden mit Konsolen oder Regalsysteme mit verschiedenen Höhen.“ Wer selber Hand anlegen möchte, kann auch ein einfaches, nach oben offenes Regal auf die passende Höhe stützen und so in die Nische einpassen.

Offene Fächer lassen sich hinter Schiebetüren, Schiebegardinen oder Vorhängen verbergen. Für Schrägen direkt unter dem Dach sind diese



Abgeschrägte, aber hohe Räume unterm Dach, lassen sich auch gut für ein kleines Büro nutzen. FOTO: SCHÖNER WOHNEN KOLLEKTION/DPA-TMN

Lösungen aber oft nur bedingt geeignet – vor allem wenn die Decke noch weit nach hinten

abfällt. Regale bieten dann meist nicht die notwendige Tiefe und Flexibilität, um den

Stauraum komplett auszunutzen. Die Folge: Der Platz dahinter bleibt ungenutzt – oder wird schnell vollgestellt. „Bevor Sie daran denken, eine Ecke oder eine Schräge in Ihrer Wohnung praktisch zu nutzen, fragen Sie sich, was Sie wirklich brauchen“, empfiehlt daher Fuhrhop.

Wer Stauraum benötigt, dem rät Hermann, Drempelschränke einzubauen – „Möbel auf Rollen unter dem Kniestock“. Hier öffnen sich die Türen nicht zur Seite. Stattdessen kann man die einzelnen Elemente nach vorne hin herausziehen, wie deckenhohe Schubladen. Im Korpus können sich Fächer, Kleiderstangen und andere Sortier- und Aufhängesysteme verbergen. Nach außen hin bietet eine Schrankfront ein einheitliches Bild. Aber: Kniestock- oder Drempelschränke zu bauen, kann für Heimwerker eine Herausforderung sein. Die Lösung sind Bausätze. Eine weitere Option: Schreiner beauftragen, die passgenaue Lösungen bauen. dpa



**SWB**  
Energie und Wasser  
Starke Partner. Bonn/Rhein-Sieg.

## Alles aus einer Hand.

**Individuelle Energielösungen für Ihr Zuhause.**

Unser zertifizierter Service steht Ihnen mit einer breiten Auswahl an Produkten und Leistungen rundum Energie- und Wärmeversorgung aktiv zur Seite. Wir beraten, planen und installieren umfassend vom optimalen Tarif, über Solar- und Heizungsanlagen, bis hin zur Wallbox.

## Bonner Immobilienmesse

**Ihre Immobilie in guten Händen.**  
Profitieren Sie als Verkäufer/Vermieter von den Erfahrungen anderer Kunden, die unsere Leistung als exzellent bewertet haben. (Quelle: „Immobilien-scout 24, 07/2023)“. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!



**Immobilien Schwarz GmbH**  
Magdalenenstr. 48  
53121 Bonn  
Tel.: (0228) 96 29 99 00



Ausführliche Informationen unter [www.bonner-immobilienmesse.de](http://www.bonner-immobilienmesse.de)

# Vielen Hausbesitzern fehlt eine Versicherung gegen Naturgewalten

GDV-Expertin betont, dass mehr als 100 Versicherer einen entsprechenden Schutz anbieten

Die Unwetterfluten vor zwei Jahren, dessen Jahrestag Offiziell am 14./15. Juli beispielsweise in Bad Neuenahr und in Rheinbach gedachten, hatten schier unvorstellbare Zerstörungen angerichtet. Vor allem im Ahrtal. „Von der Hochwasserkatastrophe waren rund 42.000 Menschen mittel- oder unmittelbar betroffen“, erklärt Swenja Macht von der Pressestelle des Kreises Ahrweiler: „Rund 9000 Gebäude wurden zerstört oder stark beschädigt.“

Das große Problem beim Wiederaufbau ist: Viele Geschädigte verfügten über keine Elementarschadenversicherung. Sie mussten also selbst für ihre Schäden aufkommen. Dabei ergibt eine solche Versicherung, die viele Risiken von Naturgefahren abdeckt, aus Expertensicht angesichts prognostizierter, zunehmender Unwetterkatastrophen Sinn. Doch

die Botschaft scheint bei vielen Immobilienbesitzern immer noch nicht angekommen zu sein. „Wir haben weiter ein Nachfrageproblem“, sagt nämlich Kathrin Jarosch, Sprecherin des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV).

Daher waren viele Flutopfer aus dem Ahrtal und dem Vorgebirge auf Spenden angewiesen, insbesondere auf Mittel aus den eigens vom Staat aufgelegten Wiederaufbaufonds. Allerdings galt und gilt hier: „Die Zuwendung der Aufbauhilfen für Privathaushalte erfolgt als Billigkeitsleistung in Form eines Zuschusses in Höhe von bis zu 80 Prozent der förderfähigen Kosten“, unterstreicht die Sprecherin des Kreises Ahrweiler. Laut der Investitions- und Strukturbank (ISB), der Förderbank des Landes Rheinland-Pfalz, betrage



In Bad Neuenahr wurden durch die Flut viele Gebäude zerstört oder beschädigt. FOTO: AXEL VOGEL

die Summe der eingereichten Anträge für die Aufbauhilfen in Rheinland-Pfalz 15.807, davon wurden 15.151 bereits bewilligt (Stand 31.07.2023).

Angesichts tausender Flutopfer an der Ahr und im Vorgebirge, die offensichtlich ebenfalls keine Elementarschadenversicherung besaßen, stellt sich die Frage, ob auch regionale Versicherer ein Nachfragedefizit ausgemacht ha-

ben. „Derzeit beinhalten etwa die Hälfte der Wohngebäude-Verträge im Bestand den Versicherungsschutz gegen Elementarschäden“, erklärt Leonie Düttmann, Sprecherin der Provinzial-Versicherung aus Düsseldorf: „Im Neu- und Neuordnungsgeschäft wählen konzernweit aktuell gut zwei Drittel aller Wohngebäudekunden im Privatkundenbereich eine Elementardeckung.“ Die Nähe zu kleineren und mittleren Gewässern sowie die Schadenereignisse der vergangenen Jahre hätten dabei allgemein zu einer gestiegenen Nachfrage geführt.

Auf die Frage, ob Flutopfer überhaupt noch eine Elementarschadenversicherung bekommen, sagt die GDV-Sprecherin Kathrin Jarosch: „Mehr als 100 Versicherer bieten derzeit diesen Versicherungsschutz an, das heißt, es gibt ein brei-

tes Versicherungsangebot am Markt.“ Mit Selbstbehalten und Schutzmaßnahmen, die Verbraucher individuell mit ihrem Versicherer vereinbaren könnten, „ist die Versicherung auch im Hochrisikogebiet möglich“, unterstreicht sie.

Hierzu ergänzt Martina Faßbender, Sprecherin von der Kölner Gothaer Versicherung: „Auch hier kommt es auf die Lage des zu versichernden Objektes und die entsprechende Gefährdungs- und Starkregenzonen an, im Zweifelsfall ist eine individuelle Prüfung erforderlich.“ Kundinnen und Kunden, die im Rahmen des Unwetters Bernd von Schäden betroffen gewesen seien, „werden bei uns nicht benachteiligt“, so Faßbender. Zu den Kosten sagt sie: „Die Berechnung des Beitrags ist sehr komplex, da viele verschiedene Faktoren einfließen.“ voa

## FLIESEN. FÜR SIE. FÜR IMMER.



**Wir sind dabei!**

**Bonner Baumesse 2023**

[www.schmidt-rudersdorf.de/bonn](http://www.schmidt-rudersdorf.de/bonn)  
Christian-Lassen-Straße 6 • 53117 Bonn

**Schmidt Rudersdorf**  
FLIESEN • NATURSTEIN

# Bausparvertrag: Das gilt es zu beachten

Bausparen kann sich lohnen, ist aber an einige Bedingungen geknüpft

Wie funktioniert ein Bausparvertrag? Und welche staatlichen Förderungen gibt es? Der Lohnsteuerhilfeverein Vereinigte Lohnsteuerhilfe e. V. erklärt, worauf Bausparerinnen und Bausparer achten sollten. Ein Bausparvertrag bedeutet: Sparer wissen bereits bei Vertragsabschluss, zu welchem Zinssatz sie später einen Baukredit bekommen können. Das gibt ihnen Planungssicherheit – denn keiner kennt die Höhe künftiger Kreditzinsen.

## So funktioniert ein Bausparvertrag

Eine Bausparerin schließt einen Bausparvertrag ab – entweder bei einer Bausparbank oder bei einer Bausparkasse. Darin legt sie die Höhe ihrer Bausparsumme fest, beispielsweise 50.000 Euro. Anschließend beginnt die Ansparphase. Je nach Vertrag wird in stetigen Raten während einer vorab festgelegten Laufzeit in der



Um eine Immobilie zu finanzieren, kann man einen Bausparvertrag abschließen.

FOTO: GETTY IMAGES

Regel die Hälfte der Bausparsumme angespart. Dafür gibt es mitunter Guthabenzinsen – wenn auch in der Regel sehr niedrige.

In dem Beispiel hat die Bausparerin nach gut zehn Jahren 25.000 Euro angespart, dann hat sie damit das Mindestsparguthaben erreicht. Der Bausparvertrag ist jetzt „zu-

teilungsreif“. Das bedeutet: Benötigt sie das Geld zum Bauen oder Renovieren, dann zahlt die Bausparkasse ihr die komplette Summe – also 50.000 Euro – aus.

Jetzt beginnt die sogenannte Tilgungsphase: Die von der Bausparkasse geliehenen 25.000 Euro zahlt die Sparerin als Darlehen zurück. Und

zwar zu dem Zinssatz, der beim Vertragsabschluss festgelegt worden ist. Der Vorteil: Die Bausparkasse garantiert die Darlehenszinsen für die gesamte Laufzeit – unabhängig von der aktuellen Lage am Kapitalmarkt.

## Dafür kann das Geld aus einem Bausparvertrag genutzt werden

Das Guthaben aus dem Bausparvertrag kann die Bausparerin für den Bau oder Kauf einer Immobilie nutzen. Auch möglich: Sie nutzt das Geld entweder für die Modernisierung einer Immobilie oder für andere sogenannte wohnwirtschaftliche Maßnahmen, wie zum Beispiel eine neue Heizung oder neue Fenster.

## Diese staatlichen Förderungen gibt es für Bausparverträge

Der Staat unterstützt Bausparerinnen und -sparer seit 2021 mit zehn Prozent Wohnungs-

bauprämie. Das heißt konkret, dass sie zehn Prozent der jährlich eingezahlten Summe als Prämie erhalten, maximal aber 70 Euro für Alleinstehende und 140 Euro für Verheiratete pro Jahr.

Die Voraussetzungen für die Prämie: Das zu versteuernde Einkommen muss im Jahr unter 35.000 Euro bei Singles und unter 70.000 Euro bei Verheirateten liegen. Das Bausparguthaben ist zudem an eine wohnwirtschaftliche Verwendung gebunden, es muss also zum Bauen, Kaufen oder Modernisieren einer Immobilie ausgegeben werden. Darüber hinaus müssen mindestens 50 Euro pro Jahr in den Bausparvertrag eingezahlt werden. Übrigens: Wer vermögenswirksame Leistungen vom Arbeitgeber bekommt und das Geld in einen Bausparvertrag fließen lässt, bekommt unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 43 Euro im Jahr vom Staat.



[www.mertener-muehle.de](http://www.mertener-muehle.de)



[www.kurfuersten26.de](http://www.kurfuersten26.de)

Lernen Sie diese und weitere Neubau-  
projekte in der Region kennen und  
besuchen Sie uns am 26.08.23 auf der  
Bonner Immobilienmesse!

CLOUDBERRY Real Estate GmbH | [www.cloudberry.de](http://www.cloudberry.de)  
info@cloudberry.de | 0221 429142 40



# Schlüssel-Fragen für Mieter

Bei diesem wichtigen Gegenstand gibt es einiges zu beachten – etwa wenn er nachgemacht werden muss

Der Moment, in dem Mieter die Schlüssel zur Wohnung oder zum Haus erhalten, ist ein besonderer. Denn nun haben sie Zugang zu ihrem neuen Reich – und können andere ausschließen, einschließlich ihres Vermieters. Aber genau weil der Schlüssel so wichtig ist, stellen sich immer wieder gewisse Fragen.

## Wie viele Schlüssel muss mir mein Vermieter geben?

„Der Vermieter muss beim Einzug ausreichend Schlüssel für alle Haushaltsangehörigen bereitstellen“, erklärt Jutta Hartmann, Sprecherin des Deutschen Mieterbundes in Berlin. Das gelte nicht nur für den Wohnungsschlüssel, sondern auch für Briefkasten, Keller und mögliche andere Zugänge. Übrigens: Zurückhalten darf der Vermieter keinen der vorhandenen Schlüssel.

## Dürfen Mieter sich Schlüssel nachmachen?

Ja, dürfen sie. Bei einfachen Schlüsseln, die lediglich für ein Schloss gelten, ist das auch kein Problem. „Sie müssen es nur dem Vermieter mitteilen“, sagt Hartmann. Etwas komplizierter ist es bei Schließanlagen in Mehrparteienhäusern. Hier müssen sich Mieter das Einverständnis des Vermietenden einholen und das dem Schlüsseldienst vorlegen. „Normalerweise benötigt man für das Nachmachen eines Schlüssels für Schließanlagen eine Sicherheitskarte“, erklärt Eigentümer-Vertreterin Wagner.

## Muss ich meinem Vermieter den Schlüssel geben, wenn ich in den Urlaub fahre?

Nein. „Der Vermieter hat keinen Anspruch auf den Schlüssel, er darf ohne triftigen Grund nicht in die Wohnung“, sagt Hartmann. Laut Rechtslage

sollte der Mieter aber einen Schlüssel bei einem Vertrauen in der Nähe abgeben und den Vermieter darüber informieren. Der Vermieter müsse den Mieter im Notfall erreichen können und einen Zugang zur Wohnung erhalten, etwa bei einem Wasserrohrbruch, sagt Wagner.

## Was muss ich tun, wenn ein Schlüssel weg ist?

„Es ist ganz wichtig, dass ich beim Verlust eines Schlüssels den Vermieter informiere“, sagt Wagner. Im Extremfall müsse dieser die Schlösser austauschen. Bei einer Schließanlage in einem Mehrparteienhaus kann das teuer werden. Welche Kosten dabei auf den Mieter zukommen, hängt vom Einzelfall ab. „Wenn ein Schlüssel nur zerbricht oder bei einer Bootsfahrt auf den Grund des Meeres sinkt, ist es nicht notwendig, dass die

Schließanlage ausgetauscht wird“, sagt Wagner. Habe der Mieter aber fahrlässig gehandelt, etwa eine Tasche unbeaufsichtigt stehen lassen und der Schlüssel wurde daraus gestohlen, könne das anders aussehen. „Eine Voraussetzung ist, dass ein Missbrauch wahrscheinlich ist“, sagt Jutta Hartmann. Wenn also ein Dieb wissen könnte, zu welchem Haus

oder welcher Wohnung der Schlüssel gehört, muss der Vermieter vermutlich das Schloss austauschen lassen.

## Welche Versicherung kommt für einen Schlüsselverlust auf?

Unter Umständen springt hier die Privathaftpflichtversicherung des Mieters ein. Die Versicherung könne die Kosten für den Austausch der Schlösser oder auch für das Auswechseln der gesamten Schließanlage übernehmen, sagt Mathias Zunk, Ansprechpartner für Verbraucher beim Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft. Allerdings müsse der Verlust von Schlüsseln – in den Bedingungen häufig „private fremde Schlüsseln“ genannt – ausdrücklich in der Versicherung eingeschlossen sein. Außerdem kann je nach Tarif und Vertrag eine Selbstbeteiligung des Kunden vereinbart sein. dpa



Mit den Schlüsseln kommt auch die Verantwortung: Mieter sollten gut auf sie aufpassen.

FOTO: CHRISTIN KLOSE/DPA-TMN

dasmassivhaus.de

## KÜHLES WOHLFÜHLKLIMA AUCH AN TROPISCHEN SOMMERTAGEN

KLIMANEUTRALE KÜHLUNG DANK UNSERER GEOTHERMIE!



**DASMASSIVHAUS**

*Gebaut, um zu bleiben.*



bis zu 40-fach geringere Energieaufwendung gegenüber klassischen Klimaanlage



Natural Cooling ist raumweise aktivierbar



Energie wird im Erdreich zwischengespeichert und steht an kalten Tagen zur Verfügung



"unsichtbare" Kühlfunktion über die Fußbodenheizung



hochwertige Gebäudehülle



bereits enthaltene Verschattung

*Besuchen Sie uns auf der Immobilienmesse*

# Fünf Tabus an der Grundstücksgrenze

Zum Einzug noch alles entspannt, doch im Laufe der Zeit kippt das Verhältnis zu den Nachbarn? Das muss nicht sein – wenn man einige grundlegende Dinge beachtet

Unter Nachbarn gibt es immer mal wieder Ärger an der Grundstücksgrenze. Eigentümer können Problemen vorbeugen. Die Grundregel leitet sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) ab. Sie besagt, es darf nichts getan werden, was das Eigentumsrecht des anderen beeinträchtigt. Eine Übersicht zu Dingen, die Grundstücksbesitzer an und auf der Grenze ihres Geländes vermeiden sollten.

## 1. Gerüche, Lärm und Grillvergnügen

Grillen gehört zu den typischen Auslösern von Nachbarschaftskonflikten. Das muss nicht sein, wenn Hausbesitzer schon bei der Planung den passenden Standort für ihre Grillecke wählen. Sie kann zwar im Prinzip überall hin, aber nicht unmittelbar an Zaun, Hecke oder Begrenzungsmauer zum Nachbarn und schon gar nicht dahin, wo der vom Grill produzierte Rauch in Schlaf- und Wohnräume zieht.

Solche Emissionen sowie den Duft des Grillguts kann der

Nachbar als unzumutbar empfinden. Das wiederum würde einen Eingriff in dessen Eigentumsrecht bedeuten, wie der Landesvorsitzende der hessischen Schiedsleute, Bodo Winter aus Büdingen, erläutert.

Auf die Liste der Belästigungen, die es zu vermeiden gilt, stehen Winter zufolge auch Komposthaufen, wenn diese Gerüche verströmen, die nicht jeder als angenehm wahrnimmt. Der Schiedsmann rät, vorab mit den Grundstückseigentümern von nebenan zu besprechen, wo ein geeigneter Platz für Grill und Kompost ist.

## 2. Grenzverletzungen

Im Laufe der Zeit stellen einige Hausbesitzer einiges mehr auf ihr Gelände als nur das Eigenheim. Ragen unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtete Überbauten zum Nachbarn hinein, sind sie in der Regel unzulässig. Auch dann, wenn es sich lediglich um Zentimeter handelt.

Zäune und Hecken dürfen prinzipiell an der Grenze stehen, aber nicht in Nachbars

Garten oder genau auf der Grenze. Eine Ausnahme bilden Einfriedungen, die Nachbarn zusammen auf die gemeinsame Grenze setzen. Dann „gehören Zaun und Hecke beiden; beide sind verantwortlich für Pflege und Kosten“, sagt Schiedsmann Winter.

Bäume und Sträucher sollten nicht direkt an die Grenze gepflanzt werden. Zu vermeiden ist, dass sie in Nachbars Garten wuchern. Wer sich über überhängende Äste ärgert, sollte nicht eigenmächtig zur Säge greifen. Sollte der Baum von einer Baumschutzverordnung geschützt sein, wäre das Sägen eine Ordnungswidrigkeit.

## 3. Bauliche Veränderungen

In Hanglagen geraten Eigentümer häufig über die Nivellierung des Geländes aneinander. „Es ist ein großer Streitpunkt, wenn es zu Schäden am darunter liegenden Haus kommt“, sagt der bayerische Rechtsanwalt Oliver Mai.

Klassisch seien vollgelaufene Keller nach Gewitter und Starkregen, weil die Verände-

rung des Areals die Fließgeschwindigkeit des Wassers beeinflusse. Auch Veränderungen an der Hangmauer sollten nach Expertenansicht ohne Absprache oder schriftliche Zustimmung des sogenannten Unterliegers unterbleiben.

## 4. Dämmen

Darf Dämmung nachbarliches Terrain berühren? Kommt darauf an. „Bei Neubauten ist die Grenze einzuhalten“, sagt Anwältin Sterner. Bei Bestandsbauten, die nachträglich einen energiesparenden Mantel bekommen, hat der Bundesgerichtshof (BGH) jedoch kein Problem mit einer Grenzüberschreitung. Er hat entschieden, dass Nachbarn Außen-dämmung dulden müssen (Az. V ZR 115/20 und V ZR 23/21). Die obersten Zivilrichter halten es für möglich, dass der Klimaschutz dieses Vorgehen rechtfertigt.

Die nachträgliche Dämmung darf jedoch die Nutzung des Nachbargrundstücks nur geringfügig beeinträchtigen und muss den jeweiligen Vorga-

ben entsprechen, die die Bundesländer für nachträgliche Dämmungen erlassen haben. Meistens reichten später angebrachte Hüllen zehn, zwölf Zentimeter über die Grenze, so Sterner. Betroffene Nachbarn hätten Anspruch auf die sogenannte Überbaurente. Die sei jedoch minimal.

## 5. Betreten verboten

Grundsätzlich haben Grundstückseigentümer nichts auf dem Grund und Boden nebenan verloren. Manchmal muss man aber doch rüber. Für den Heckenschnitt oder Fassadenarbeiten zum Beispiel. Aber: „Nicht ohne Ankündigung“, mahnt Bodo Winter. Die sollte zwei bis drei Wochen im Voraus erfolgen. Meistens wird ein freundlicher Zuruf über den Gartenzaun reichen. Bei angespanntem Verhältnis empfiehlt sich ein schriftlicher Hinweis.

Nach dem Hammerschlag und Leiterrecht muss der Nachbar dem Ansinnen zustimmen, eine Ablehnung aus wichtigem Grund ist aber möglich. dpa



**Dr. OEBELS + partner**  
IMMOBILIEN

IHR SPEZIALIST FÜR WOHN- UND ANLAGEIMMOBILIEN  
IN BONN UND DEM GESAMTEN RHEINLAND

Ganz gleich ob Privat- oder Renditeimmobilie; Ihre Immobilie verkaufen Sie nur einmal! Wir sind uns dieser Verantwortung bewusst und erzielen für Sie das bestmögliche Verkaufsergebnis. In einem für Sie unverbindlichen Gespräch lernen wir Sie, Ihre Immobilie sowie Ihre Ziele kennen und erläutern Ihnen, wie wir den optimalen Verkaufspreis gepaart mit einer sorgenfreien Abwicklung sicherstellen.

Tel 0228 - 30 400 700 + Fax 0221 - 70 2000 25  
www.oebels.com + service@oebels.com

**Emlak AG**  
vertrauen in immobilien

**ENERGIEAUSWEIS**  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

**KOSTENFREIE Marktwertanalyse**  
► Gutschein: Energieausweis  
► Gutschein: Marktwertanalyse

**Einfach anrufen: 02203-90 98 50**  
www.emlak-ag.de · info@emlak-ag.de  
**VERKAUF | VERMIETUNG | VERWALTUNG**

**ÜBERRASCHUNGS GESCHENK Gutschein**

# Rund 600.000 Grundsteuererklärungen fehlen in NRW

Obwohl die Abgabefrist bereits vor Monaten ablief, fehlen den Finanzämtern massenhaft Erklärungen. Eigentümer haben noch keine Klarheit, wie hoch die Steuer am Ende für sie ausfällt

Ein halbes Jahr nach Ende der Abgabefrist fehlen in Nordrhein-Westfalen noch rund 600.000 Grundsteuererklärungen. Bundesweit warten die Finanzämter sogar noch auf mehrere Millionen Erklärungen, wie eine Umfrage der Deutschen Presse-Agentur bei den 16 Finanzressorts der Länder ergab.

Bislang seien in NRW rund 5,9 Millionen Erklärungen eingegangen, teilte die Oberfinanzdirektion (OFD) auf Anfrage der dpa in Düsseldorf mit. Gemessen an den rund 6,5 Millionen Grundstücken und Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, die aufgrund der Grundsteuerreform allein in NRW neu bewertet werden müssen, sind das 91 Prozent. Im Vergleich zum Vormonat seien etwa 100.000 Erklärungen hinzugekommen.

Neun von zehn Erklärungen seien digital abgegeben wor-

den. In rund 80 Prozent aller Fälle hätten die Eigentümer den Grundsteuerwertbescheid und den Grundsteuermessbescheid von ihrem Finanzamt bereits erhalten.

Wenn nach den seit Wochen verschickten Erinnerungsschreiben immer noch keine Erklärung eingegangen sei, werde die Besteuerungsgrundlage jetzt geschätzt, warnte die OFD alle Nachzügler. Die Schätzung des Finanzamts entbinde jedoch nicht von der Pflicht zur Abgabe der Grundsteuererklärung. „Von der rechtlichen Möglichkeit, Zwangsgelder anzudrohen und festzusetzen, wird die Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen keinen Gebrauch machen“, erklärte ein Sprecher.

Ursprünglich war als Abgabefrist der Grundsteuererklärung Ende Oktober vergangenen Jahres gesetzt gewesen. Wegen des schleppenden Ein-



Noch nicht alle Grundstückbesitzer haben ihre Grundsteuererklärung abgegeben.

FOTO: AXEL VOGEL

gangs wurde die Frist aber bis Ende Januar verlängert – in Bayern sogar bis Ende April.

Von 2025 an soll die neue Grundsteuer-Berechnung gel-

ten. Das hatte das Bundesverfassungsgericht 2018 gefordert. Bis zuletzt kalkulierten die Finanzämter den Wert einer Immobilie auf Grundlage völlig

veralteter Daten (West 1964, Ost 1935).

Für die Neuberechnung müssen bundesweit fast 36 Millionen Grundstücke neu bewertet werden. Das geschieht auf Grundlage von Angaben, die Eigentümer einreichen müssen. Für die Kommunen ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen. Laut Bundesregierung soll sie insgesamt nicht steigen.

Eigentümer können aus ihren bisherigen Bescheiden noch nicht schlussfolgern, ob ihre Grundsteuer womöglich sinkt oder steigt. Die Gemeinden setzen die Grundsteuer mit einem sogenannten Hebesatz fest. Um den festlegen zu können, benötigen sie wiederum die neuen Grundsteuermessbeträge, die die Finanzämter berechnen müssen. Innerhalb Deutschlands kann die Steuer unterschiedlich hoch sein.

dpa

**Michael Carl**  
Regionaldirektor Immobilien- und Grundstücksvertrieb

**HEIMATVERBUNDEN. UND WIE JECK FÜR SIE DA.**

Unsere Immobilienprofis beraten Sie gern bei allen Fragen rund um Ihre Immobilie.

Die Volksbank Köln Bonn ist lokal fest verankert – und das ist auch gut so! Unsere rheinische Mentalität steckt tief in unserer DNA und in der unserer Mitarbeitenden: Herzlich, pragmatisch und direkt, manchmal ein bisschen verrückt, aber immer liebenswert – und stets offen für die Wünsche und Anliegen unserer Kunden\*innen. Kommen Sie vorbei, lernen Sie uns kennen.



**Volksbank  
Köln Bonn eG**  
Von Herzen rheinisch.



# Schwachstellen Balkon und Terrasse

Einbrecher kommen durch Fenster und alte Türen. Schon kleine Maßnahmen können den Schutz erhöhen

Wie oft ist die Terrassentür einfach auf, ohne dass Sie im Raum sind? Bleibt die Balkontür in schwülen Nächten geöffnet? Und wie sieht es mit den Fenstern mit direktem Zugang zum Balkon aus? Denn das sind drei gute Möglichkeiten für Einbrecher, in ihr Haus zu gelangen. Zumal: Die Täter versuchen es auch gerne, wenn die Fenster und Türen verschlossen sind.

„Während Haustüren meist gut gesichert sind, bilden Fenster und Fenstertüren, also Balkontüren, oft Schwachstellen am Haus. Das wissen die Einbrecher und nutzen es aus“, sagt Helmut Rieche, Vorsitzender der Initiative für aktiven Einbruchschutz „Nicht bei mir!“. „Wer etwas für den Einbruchschutz tun möchte, sollte sich also besonders darum kümmern.“

Die Schwäche vieler, vor allem älterer Fenster und Fenstertüren sind die Rollenzapfen, über die sie verriegelt werden. Sie lassen sich mit einem Schraubenzieher leicht aufhebeln. Das macht es einfach, unbemerkt einzusteigen – Einbrecher vermeiden

den Lärm durch das Einschlagen der Scheibe.

Aufrüsten lassen sich Zusatzschlösser. Und: „Es bringt schon viel, die alten Rollenzapfen gegen Pilzkopfzapfen auszutauschen, die rundum angeordnet sind und beim Verschließen in stabile, mit dem Rahmen verschraubte Stahlschließbleche greifen“, erklärt Helmut Rieche.

Immobilienbesitzer, die ohnehin planen, neue Balkon- und Terrassentüren einzubauen, etwa im Rahmen einer energetischen Sanierung, sollten gleichzeitig den Einbruchschutz erhöhen. „Für den Privatgebrauch bieten sich Fenster und Fenstertüren mindestens der Widerstandsklasse 2, kurz RC 2 an“, sagt Frank Lange vom Verband Fenster + Fassade in Frankfurt.

„Bei ihnen ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion beim Fenster aus Rahmen, Beschlag und Verglasung sowie bei der Tür aus Türblatt, Zarge, Schloss und Beschlag keinen Schwachpunkt gibt“, erläutert Lange. „Wem dies noch nicht genügt, kann höhere Sicherheitsklassen wählen. Je höher



Einbrecher haben es oft zu leicht, ins Haus einzusteigen.

FOTO: SILVIA MARKS/DPA-TMN

die Klasse, desto sicherer das Fenster, die Fenstertür oder die Haustür.“

Fenster und Fenstertüren können Einbruchversuche aber nur überstehen, wenn sie auch sicher und fachgerecht im Mauerwerk montiert sind. „Fenster mit Sicherheitsbeschlägen und mit einer möglichst großen Zahl an Pilzkopfverriegelungen, die besonders stabil im Fensterrahmen befestigt werden, Sicherheitsverglasungen und einen drehgehemmten Griff mit Aufbohrschutz besitzen, gelten als sicher“, sagt Lange.

Doch er schränkt ein: „Letztendlich hängt ihre Sicherheit

immer auch von der Zugriffszeit und dem verwendeten Werkzeug der Einbrecher ab. Ab RC 2 leisten die Fenster wirksamen Widerstand gegen Schraubendreher, Zange und Keile.“

Aber wenn Einbrecher ungestört sind, also auch Zeit haben, kommen sie in fast jedes Haus. „Entgegen landläufiger Meinung versuchen die Kriminellen meist tagsüber einzusteigen, wenn die Bewohner auf der Arbeit, in der Schule oder beim Einkaufen sind. Aber auch am frühen Abend oder an den Wochenenden“, berichtet Harald Schmidt, Leiter der Polizeilichen Kriminalprävention der Länder und des Bundes. „Weit über ein Drittel aller Wohnungseinbrüche werden durch Tageswohnungseinbrecher begangen.“

Nicht selten werden die Täter zu dieser Zeit auch regelrecht eingeladen, etwa wenn Fenster oder Balkontüren nicht verschlossen oder nur gekippt werden. Übrigens: Auch der Haustürschlüssel unter der Fußmatte, dem Blumentopf oder an einem anderen vermeintlich sicheren Ort ist keine

gute Idee. „Einbrecher finden jedes Versteck“, so Kriminaloberrat Harald Schmidt.

Da Kriminelle in den meisten Fällen aufgeben, wenn jemand zu Hause ist, kann man versuchen, sie abzuhalten, indem man die eigene Anwesenheit vortäuscht. „Dazu ist die Unterstützung der Nachbarn notwendig“, betont Rieche. „Sie sollten Bescheid wissen, wenn die Familie eine längere Urlaubsreise antritt. Dann können sie den Briefkasten leeren, dafür sorgen, dass die Rollläden immer mal hoch- und runtergefahren und das Licht an- und ausgeschaltet wird.“

Das alles muss realistisch wirken. Einbrecher beobachten die Häuser oft über längere Zeit und finden heraus, ob lediglich eine Zeitschaltuhr Leben im Haus suggeriert.

„Und sie erkennen schon an Details, dass niemand zu Hause ist“, sagt Rieche. „Solch ein Indiz kann zum Beispiel ein über längere Zeit nicht gemähter Rasen sein.“ Auch Abwesenheitsmitteilungen auf dem Anrufbeantworter oder Urlaubs-Postings in den sozialen Netzwerken. dpa

**KITCHEN CONCEPT**  
BONN | TROISDORF | RHEINBACH

**KÜCHENSTUDIO  
KITCHEN CONCEPT**

Martinstrasse 10  
53359 Rheinbach

Effertzstrasse 19  
53121 Bonn

Frankfurter Str. 63-65  
53840 Troisdorf

www.kitchen-concept.de  
Tel. 0800 54 82 436

**Bonner  
Energie Agentur**

**VORTRAG 14:15 UHR: „WÄRMEPUMPE IM ALTBAU -  
AUCH OHNE WÄRMEDÄMMUNG UND FUSSBODENHEIZUNG MÖGLICH“**

**kostenfrei und unabhängig**

**Energieberatung**

Architektinnen & Ingenieure beantworten Fragen zu:

- Altbau / Neubau
- Dämmung
- Heizung
- Lüftung
- Solarenergie
- Fördermittel
- Energieausweis
- qualifiziertes Handwerk, Energieberatung und Planungsbüros

**Bonner Energie Agentur | Stadthaus-Loggia**  
Thomas-Mann-Straße 2-4 | 53111 Bonn

☎ 0228 77 50 60    🌐 [www.bonner-energie-agentur.de](http://www.bonner-energie-agentur.de)

# Mein Haus auf fremdem Boden

Das deutsche Erbbaurecht verhilft seit über 100 Jahren vor allem Menschen mit wenig Eigenkapital zu Wohneigentum. Gerade erlebt das Vertragsmodell eine neue Blüte

Angesichts steigender Mieten und Immobilienpreise ist das Erbbaurecht wieder in den Fokus gerückt. Denn Erbbau senkt die Kosten der Eigenheimfinanzierung. Was früher als „Besitz zweiter Klasse“ gewertet wurde, ist heutzutage vor allem bei knappem Eigenkapital eine interessante Alternative, um sich den Traum von der eigenen Immobilie erfüllen zu können. Der Bauherr muss nicht den hohen Betrag für den Kauf eines Baugrundstücks aufbringen; stattdessen zahlt er nur Zinsen. „Das Erbbaurecht kann gerade in Regionen mit hohen Grundstückspreisen eine Alternative zum Kauf sein“, sagt Sven Schüler von der LBS. „Schließlich bringt der geringere Kapitalbedarf Vorteile bei der Finanzierung.“

Immer mehr Städte und Kommunen verkaufen ihre

Grundstücke nicht mehr, sondern vergeben stattdessen Erbbaurechte. Zu den großen Erbbaurechtsgebern zählen Bund und Länder, Städte und Gemeinden, kirchliche Einrichtungen und Stiftungen. Aber im Prinzip kann jeder Grundstückseigentümer ein Erbbaurecht ausgeben, auch Privatpersonen oder Unternehmen.

„Beim Erbbaurecht wird das Eigentum am Grundstück vom Eigentum an der darauf stehenden Immobilie getrennt“, erläutert Dr. Matthias Nagel, Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbands. Ein Erbbaurechtsnehmer erwirbt also bei diesem Modell kein Grundstück, sondern lediglich das Recht, auf einem bestimmten Grundstück sein eigenes Haus zu kaufen oder zu bauen. Dafür zahlt er dem Eigentümer ein Entgelt, den Erbbauzins. Als Bemessungs-



Erbbaurecht ermöglicht günstiges Eigentum, denn das Grundstück wird nur gepachtet.

FOTO: HAUKE-CHRISTIAN DITTRICH/DPA/DPA-TMN

grundlage wird meist der Bodenwert herangezogen. Der durchschnittliche Erbbauzins für Wohnimmobilien liegt in Deutschland bei zwei bis sechs Prozent des Bodenrichtwertes pro Jahr. Fast alle Verträge sehen Zinsanpassungen während der Laufzeit vor.

Die Laufzeit ist gesetzlich nicht vorgegeben. In der Praxis werden die Verträge meist

auf 60 bis 99 Jahre abgeschlossen und können beliebig oft verlängert oder erneuert werden. Das Erbbaurecht wird ins Grundbuch eingetragen und kann veräußert und auch vererbt werden. Auch wenn der Preis für das Grundstück entfällt, müssen andere Kosten mit einkalkuliert werden. Dazu gehören der Erbbauzins, laufende Kosten für das

Grundstück, Steuern sowie Notar- und eventuell Maklergebühren.

Laut einer Studie des Deutschen Erbbaurechtsverbands laufen bei 22 Prozent der Erbbaurechtsgeber bis 2030 die Verträge aus. Der Verband rät daher den Erbbaurechtsnehmern, sich möglichst früh um eine Vertragsverlängerung zu kümmern. Spätestens fünf Jahre vor Vertragsende sollten Erbbaurechtsnehmer den Kontakt zu ihrem Vertragspartner suchen. Eine zweite Welle sei von 2040 bis 2060 zu erwarten. Wenn die Verträge enden und nicht verlängert wurden, geht die Immobilie in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über. Der Erbbaurechtsnehmer erhält dann eine Entschädigung für sein Haus, die Höhe hängt vom jeweiligen Vertrag ab. Üblich sind 66 bis 75 Prozent des Verkehrswertes. rps

## Genau Ihre Baufinanzierung

- bei Ihnen in Bonn.

[www.huettig-rompf.de/bonn](http://www.huettig-rompf.de/bonn)

**Hüttig & Rompf**  
BAUFINANZIERUNG

## Jeder Immobilienkauf ist anders.

Bei Hüttig & Rompf beraten wir Sie deshalb ganz individuell und persönlich. Und das Ergebnis kann sich sehen lassen: Eine Finanzierung zu besten Konditionen, die genau zu Ihnen passt.

- ✓ Beste Konditionen
- ✓ Persönliche Beratung
- ✓ Individuelle Lösungen
- ✓ Einfache Abwicklungen

**Hüttig & Rompf AG**

Filiale Bonn | Haydnstraße 36 | 53115 Bonn

T: 0228-62 93 18 0 | E: [bonn@huettig-rompf.de](mailto:bonn@huettig-rompf.de)

[www.huettig-rompf.de](http://www.huettig-rompf.de)

# Programm

## Bonner Bau- und Immobilienmesse

26. August 2023 | 10-17 Uhr  
Telekom Dome Bonn

**11:15 - 11:55**

**Neubau in der Region - Marktentwicklung und Projekte**

Henning Dieke | CLOUDBERRY Real Estate GmbH

**12:00 - 12:40**

**Eigener Strom vom Balkon**

Sascha Beetz | Verbraucherzentrale NRW

**12:45 - 13:25**

**Immobilienmarkt Bonn und Rhein-Sieg 2023:  
Zahlen, Daten, Perspektiven**

Roland Kampmeyer | Kampmeyer Immobilien

**13:30 - 14:10**

**Das neue Gebäudeenergiegesetz -  
doch kein Heiz-Hammer für Eigentümer?**

Markus Gelderblom | Haus & Grund

**14:15 - 14:55**

**Wärmepumpe im Altbau - auch ohne Wärmedämmung  
und Fußbodenheizung möglich**

Volker Butzbach | Energieberater Bonner Energie Agentur

**15:00 - 16:00**

**Auswirkungen des Anstiegs der Hypothekenzinsen auf  
den Verkauf und Kauf von Immobilien**

Prof. Dr. h.c. Haksun Gücicek | Emlak AG