

KOLUMNE

## Hausverwalter können sparen



Beim Thema „Hausverwaltung“ denken die meisten leider fast nur an Ärger und Kosten. Natürlich bekommen die Hausverwalter Geld für ihre komplexe Arbeit, abgerechnet wird meist mit einem Pauschalbetrag für jede Einheit in jedem betreuten Objekt. Nicht übliche, also zusätzliche, Leistungen werden extra abgerechnet. Das sollte vorher möglichst präzise und rechtsicher vereinbart worden sein. Unklare Formulierungen bergen nur Ärger, wenn es zum Konflikt kommt.

Einen guten Hausverwalter erkennt man aber vor allem daran, dass er sich auch darum kümmert, Kosten zu minimieren, also gut und vorausschauend zu wirtschaften. Das kann das Unternehmen vor allem mit sogenannten Rahmenverträgen. Da er als Vertreter einer ganzen Gruppe von Kunden auftritt, ist er gegenüber Lieferanten und Versicherungen in einer starken Verhandlungsposition. Bei Gebäudeversicherungen und Energielieferanten kann der Hausverwalter so Verträge zu weitaus günstigeren Bedingungen abschließen, als es der einzelne Verbraucher jemals könnte. Zudem werden diese Vereinbarungen jeweils über mehrere Jahre abgeschlossen, was Vermietern und Mietern über einen längeren Zeitraum fix kalkulierbare Preise sichert und so ihre Kalkulation erleichtert.

Sowohl Immobilieneigentümer als auch deren Mieter sollten also ein großes Interesse daran haben, mit solchen Hausverwaltungen zusammenzuarbeiten – das spart eine Menge Geld bei gleichen Leistungen.

Karl Drack

Der Autor ist Geschäftsführer der DI Drack Immobilien Management GmbH in Meerbusch.

SCHÖNER VERSTAUEN

# Platz schaffen in kleinen Wohnungen

Der Wäscheständer steht im Weg, der Staubsauger auch. Und wohin mit dem Reisekoffer? Vor allem in kleinen Apartments und WG-Zimmern fehlt es oft an Stauraum. Wie man auf wenig Platz viel unterbringt.

VON EVA DIGNÖS

Auch wer in einem Apartment oder WG-Zimmer lebt, muss dort alle seine Habseligkeiten unterbringen. Auch jene, die weniger dekorativ sind: den Staubsauger, den Wäscheständer oder den großen Rucksack, den man nur einmal im Jahr braucht.

Wie also schafft man dafür Stauraum, der nach Möglichkeit auch noch gut aussieht? Die üblichen Notlösungen versagen meist – zumindest in letzterem Punkt. Was hinter der Zimmertür versteckt wird, fällt spätestens bei geschlossener Tür ins Auge. Und vollgestopfte Schränke und Schubladen, die sich nur noch mit Mühe schließen lassen, sind nicht nur ein unschöner Anblick. Man wird sie auch kaum noch nutzen, weil man zwischen all dem Krampel nichts mehr findet.

Schritt eins auf dem Weg zu mehr Stauraum erfordert deshalb keine Investitionen, sondern vor allem den Mut, sich von Dingen zu trennen. Was braucht man wirklich? Und was kann weg, kann verschenkt oder auf dem Flohmarkt verkauft werden?

Alle sechs Monate empfiehlt Sima Niroumand eine solche private Inventur. Die Kölnerin entwickelt Wohnkonzepte für kleine Wohnungen, vor allem für Familien. Niroumand

weiß, wovon sie spricht: Mit zwei Kindern wurde ihre eigene Innenstadtwohnung in Köln eigentlich zu klein. Aber die Familie hatte keine Möglichkeit umzuziehen. „Also mussten wir nach Möglichkeiten suchen, den vorhandenen Wohnraum zu optimieren.“ Damit all die Dinge, die nach dem Ausmisten noch da sind, tatsächlich aufgeräumt werden, „muss Stauraum so gestaltet werden, dass man ihn gut nutzen kann“, sagt Niroumand. Schubladen sollten also nicht klemmen, sondern sich leicht öffnen lassen, Schränke und Regale ohne größere Verrenkungen erreichbar und gut beleuchtet sein. „Selbstklebende LED-Strips eignen sich dafür sehr gut“, sagt Niroumand. Sie hält auch nichts davon, in jede Nische noch ein Schränkchen zu schieben, jede Lücke zwischen zwei Möbelstücken mit Regalbreitern zu füllen: „Das wirkt oft sehr unruhig.“

Platz schaffen, ohne zu viel Raum zu verbrauchen, lässt sich besser mit Möbeln, die mehrere Funktionen haben. Unter einem Bett zum Beispiel sind bis zu vier Quadratmeter Platz für Stauraum. Den macht man mit einem Podestbett nutzbar: Der Lattenrost wird auf Kästen mit Schubladen oder Regalen montiert. Küchenschränke sind dafür gut geeignet.



Weg damit? Kleine Wohnungen und WG-Zimmer ordentlich zu halten, das wird ohne regelmäßiges Ausmisten schwer.

FOTO: DPA

Plant man das Podest etwas breiter und länger als die Matratze, entsteht zusätzliche Ablagefläche, „die sich auch als Sitzgelegenheit eignet“, sagt Paola Bagna. Die Architektin hat sich auf Mikroapartments spezialisiert. In Berlin gestaltete sie Wohnungen, in denen auf 20 Quadratmetern Schlaf- und Wohnraum, Küche und Bad Platz fanden. Ein Klassiker für hohe Räume ist das Hochbett, unter dem Platz ist für Schränke, einen Schreibtisch oder ein Sofa. „Im Altbau

ist die Höhe eine Qualität, die sich gut nutzen lässt“, sagt Bagna, „aber man muss aufpassen, dass man sich durch solche Einbauten nicht das Tageslicht nimmt.“ Das sei nämlich gerade für kleine Räume wichtig, die, wenn kein Licht hereinfällt, noch winziger wirken.

Auch ein Schreibtisch kann zum Multifunktionsmöbel mit Aufbewahrungsmöglichkeit werden – wenn man die Arbeitsplatte auf niedrige Schränke oder Regale legt. Hocker und Bänke zum Aufklap-

pen sind zugleich Mini-Truhe und Sitzgelegenheit. Stauraum schaffe auch, wer statt einer Zwischenwand einen Schrank aufstellt, der sich von beiden Seiten öffnen lässt, sagt Paola Bagna. Eine Nische im Raum kann man mit einem Vorhang oder Paravent abtrennen und dahinter Staubsauger und Wäscheständer verstecken.

Vielen Räumen lässt sich noch erstaunlich viel Platz abgewinnen, wenn Regale und Schränke nicht auf halber Höhe enden, sondern bis zur

Decke gebaut werden. Auch über der Tür ist noch Platz für ein Regalbrett oder einen Hängeschrank. „Man sollte dabei zwischen offenen und geschlossenen Möbeln wechseln und mit unterschiedlichen Tiefen spielen, damit die Konstruktion nicht zu wuchtig wirkt“, empfiehlt Architektin Bagna.

In Dachwohnungen gibt es unter der Schräge – dort, wo man ohnehin nicht mehr bequem stehen oder sitzen kann – noch ungeahnte Raumreserven für einen passgenauen niedrigen Schrank. Unter dem Stichwort „Drempelschrank“ finden sich etwa im Netz Selbstbau-Anleitungen, die Bretter kann man sich im Baumarkt auf Maß zusägen lassen. Hinter Schranktüren verschwinden dann die Dinge, die man nicht ständig im Blick haben möchte. „Offenen Stauraum sollte man eher für dekorative Objekte nutzen, für schöne Vasen oder ein hübsches Geschirr“, sagt Sima Niroumand.

„Man sollte sich genau überlegen, welche Dinge man jeden Tag sehen möchte – und welche nicht.“ Und wenn sich dann doch wieder das Chaos einschleicht und allerlei Krimskrams die aufgeräumte Optik zerstört? Spätestens dann ist allerhöchste Zeit, mal wieder auszumisten.

WOHNEN & RECHT

(bü) **Carpport** Hat ein Mann einen Bausatz für einen Carport geliefert bekommen (in drei Paketen mit mehreren hundert Einzelteilen), und besitzt er ein 60-tägiges Rückgaberecht, so muss er den Carport in einem „transportfähigen Zustand für den Abtransport bereitstellen“. Lässt die vom Verkäufer viermal entsandte Spedition die Pakete jeweils liegen, weil diese teilweise geöffnet und durch die lange Lagerung im Garten teilweise aufgelöst waren, so kann der Kunde die Erstattung des Kaufpreises nur Zug um Zug gegen korrekte Rückgabe des Carports erwarten. Ist er nicht mangelhaft, so muss

der Käufer ihn behalten oder ordnungsgemäß für eine Abholung einpacken. (AmG München, 142 C 21245/23)

**Grundsicherung** Ergibt sich aus der Jahresabrechnung des Stromanbieters eines Arbeitslosen, der Grundsicherung bezieht, eine Gutschrift, so darf das Jobcenter dieses Guthaben nicht einfach mit den Heizkosten verrechnen. Denn Heizkosten gehören zu den Kosten der Unterkunft und sind im Regelfall voll zu übernehmen. Die Kosten für Strom hingegen werden pauschal mit dem Regelsatz abgegolten. (BSG, B 7 AS 21/22 R)

## Besser Gutachter hinzuziehen

(tmn) In den Hausbaubeschreibungen von Schlüsselfertigbauern finden sich neben dem Text zunehmend auch Auszüge aus Bauplänen. Dabei handelt es sich oft nicht um Beispiele oder illustratives Beiwerk, sondern tatsächlich um Ausführungsdetails des geplanten Hauses. Eigentlich begrüßenswert, sollte man meinen. Denn damit haben die Bauinteressenten neben der Beschreibung in Textform eine sehr konkrete Information über die geplante Ausführung mancher Baudetails zur Hand. Doch Vorsicht: Zwar ist grundsätzlich davon auszu-

gehen, dass es sich dabei um bekannte und bewährte Konstruktionsweisen handelt. Doch warum sollte ein Bauunternehmen in derart offensiver Weise seine Ausführungsdetails zu Markte tragen? Schließlich erhalten dadurch auch die Mitbewerber Zugriff auf diese Informationen. Deshalb wird ein Unternehmen besonders kreative und gelungene eigenständige Lösungen kaum in dieser Form verbreiten.

Aber auch die schon erwähnten bekannten Bauweisen müssen nicht immer bewährt sein, beziehungsweise setzen eine Ausführungsqualität vo-

raus, die in der Praxis auf der Baustelle leider nicht immer komplett umgesetzt wird, wie die Erfahrung mancher Bauherrenberater im VPB zeigt. So kann es sein, dass manche der in den Baubeschreibungen enthaltenen Ausführungsvarianten in Teilen von technischen Normen wie DIN abweichen. Deshalb sind Bauherren gut beraten, einen herstellerunabhängigen, produktneutralen Bausachverständigen seines Vertrauens heranzuziehen. Bauherren bleiben nämlich fast immer auf den Kosten zur Behebung möglicher Folgeschäden sitzen.

Immobilien & Geld

**Verlag:** Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40549 Düsseldorf

**Geschäftsführer:** Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwort. Anzeigen)

**Druck:** Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40549 Düsseldorf

**Anzeigen:** Rheinische Post Medien GmbH, Telefon: 0211/505 2976, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de

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

## Hypothekenzinsen: Ausgewählte Anbieter

INSTITUT	Zinsfestschreibung*						
	Laufzeit 10 Jahre Zinsen in %	mtl. Rate in Euro*	Zinsen gesamt in Euro*	Laufzeit 20 Jahre Zinsen in %			
<b>Klassische Anbieter</b> (Banken und Sparkassen mit Filialen)							
Volksbank Düsseldorf Neuss	02131 - 92 96 66	2,89	1.426,25	90.098,19	3,45	1.589,58	180.277,12
Stadtparkasse Düsseldorf	0211 - 8 78 21 11	2,92	1.435,00	91.022,08	3,39	1.572,08	177.407,61
DEVK	0221 - 7 57 17 82	2,93	1.437,92	91.329,82	3,19	1.513,75	167.763,15
Sparbank West	0211 - 23 93 23 93	3,00	1.458,33	93.484,21			
Glabbacher Bank	02161 - 24 91 54	3,06	1.475,83	95.329,68	3,52	1.610,00	183.610,56
HypoVereinsbank	0800 - 5 04 05 06	3,08	1.481,67	95.944,49	3,36	1.563,33	175.968,67
PSD Bank Nord	040 - 53 05 30	3,09	1.484,58	96.252,00	3,49	1.601,25	182.183,62
Volksbank im Bergischen Land	0212 - 2 22 11 99	3,10	1.487,50	96.559,27	3,54	1.615,83	184.560,51
DebeKa Bausparkasse	0261 - 9 43 48 76	3,20	1.516,67	99.631,47			
LVM-Versicherung	0251 - 70 20	3,25	1.531,25	101.166,59	3,55	1.618,75	185.034,51
Allianz reg. Agenturen		3,32	1.551,67	103.314,47	3,42	1.580,83	178.843,76
PSD Bank Rhein-Ruhr	0211 - 17 07 99 22	3,34	1.557,50	103.927,98	3,69	1.659,58	191.642,97
Deutsche Bank	069 - 91 01 00 00	3,36	1.563,33	104.541,27	3,84	1.703,33	198.652,73
Stadtparks. Mönchengladbach	02161 - 27 90	3,38	1.569,17	105.154,32			
Postbank	0228 - 55 00 20 10	3,75	1.677,08	116.477,15	4,14	1.790,83	212.449,09
<b>Finanzdienstleister</b> (vermittelt Fremdkonditionen)							
wa-baufinanz	0211 - 5 83 38 78	2,72	1.376,67	84.858,71	3,17	1.507,92	166.791,57
CE-Baufinanz	040 - 28 47 72 60	2,95	1.443,75	91.945,59	3,28	1.540,00	172.117,85
Endertein	0521 - 58 00 40	2,98	1.452,50	92.868,81	3,33	1.554,58	174.527,03
Dr. Klein	0800 - 8 83 38 80	3,03	1.467,08	94.407,08	3,37	1.566,25	176.448,43
<b>Direktbanken bzw. Internetanbieter</b> (ohne Filialen)							
ING	069 - 50 50 01 09	3,16	1.505,00	98.403,00	3,44	1.586,67	179.798,90
1822direkt	069 - 5 05 09 30	3,22	1.522,50	100.245,71			

\*80% Beleihung, 100% Auszahlung; ohne Berücksichtigung von Gebühren und Bereitstellungszielen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzins beeinflussen.  
\*\*bei 350.000 Euro Kreditsumme, 2,0% Tilgung  
Angaben ohne Gewähr

Weitere Informationen und Erläuterungen zum Thema: **Baufinanzierung**

## Ältere Bürogebäude unter Druck

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat die Entwicklungen und Potenziale auf den deutschen Gewerbeimmobilienmärkten untersucht.

(rps) Die Nachfrage nach modernen, ESG-konformen Büroflächen in zentralen Lagen steigt. Hier sind die Mietpreise in vielen Großstädten spürbar gestiegen, wie eine neue Studie des IVD zeigt. „Unternehmen setzen zunehmend auf attraktive Arbeitsumgebungen, die den neuen Anforderungen der hybriden Arbeitswelt gerecht werden“, erläutert die IVD-Vizepräsidentin Jeanette Kuhnert. So stabilisierte sich der Anteil von Homeoffice auf etwa 30 Prozent, was die Planungssicherheit erhöht. Anstelle einer Reduzierung der Büroflächen setzen viele Unternehmen auf eine Umgestaltung hin zu flexiblen Zonen für Kommunikation und Zusammenarbeit. Diese hohe Flexibilität bei der Planung der Flächennutzung sei daher ein wichtiger Faktor für die Vermietbarkeit von Bü-

roflächen zu wieder ansteigenden Mieten.

Anders sieht es bei älteren Bestandsflächen außerhalb der Innenstadtlagen aus. Die Leerstandsquote steigt hier deutlich, insbesondere in Städten wie Berlin (6,7 Prozent) und Frankfurt (zehn Prozent). Viele dieser Flächen entsprechen nicht den heutigen Anforderungen und haben Schwierigkeiten, Mieter zu finden. Gemäß einer Analyse der Arbeitsagentur Kiel sind 30 Prozent der rund 350 Millionen Quadratmeter Nutzfläche in Büros und Verwaltungsgebäuden in Deutschland mit einfachem oder geringem baulichem Aufwand für die Umnutzung zu Wohnungen geeignet. Bei weiteren 20 Prozent ist ein mittlerer baulicher Aufwand nötig. In den „Top 8“-Metropolen Deutsch-

lands schwanken die Mietpreise für Büroflächen mit einfachem Nutzungswert zwischen 7,50 Euro pro Quadratmeter (Leipzig) und 23 Euro (München). Büroflächen mit mittlerem Nutzungswert kosten bis zu 33 Euro pro Quadratmeter, mit den höchsten Preisen in München und den stärksten Rückgängen in Frankfurt am Main (minus 19 Prozent). In München und Stuttgart sind die Preise für einfache Büroflächen zuletzt mit rund fünf Prozent stärker angestiegen, auch Leipzig verbucht einen leichten Anstieg. In Köln stagnieren die Preise und in den anderen Städten – bis auf Berlin – sind die Preise gesunken. Düsseldorf muss im einfachen Segment Preisrückgänge hinnehmen, hat aber sowohl im mittleren als auch im guten Segment Preissteigerungen zu

verzeichnen. Die Preise für gewerblichen Baugrund konnten in den vergangenen 15 Jahren kaum mit der Inflation mithalten. Heute kostet ein Quadratmeter Baugrund in mittlerer oder guter Lage inflationsbereinigt 36 beziehungsweise 38 Prozent mehr als noch im Jahr 2010. Verglichen mit 2023 liegen die Preise für gewerblichen Baugrund real aktuell um 5,7 Prozent niedriger. Dennoch bleibt München mit Mieten von 285 Euro pro Quadratmeter die teuerste Stadt, gefolgt von Düsseldorf, Berlin und Frankfurt.

Innerstädtische Randlagen, insbesondere in Städten wie Leipzig, Düsseldorf und Hamburg, bieten deutlich günstigere Alternativen, mit Quadratmeterpreisen von teils weniger als einem Drittel der Top-Lagen.