

## Das selbst bewohnte Eigenheim

### Eine sichere Angelegenheit in unsicheren Zeiten

Das selbst bewohnte Eigenheim **kann** gerade in unsicheren Zeiten – aber keineswegs nur dann! – eine wirklich sichere Anlage sein.

**Ich selber beherzige dies seit vielen Jahrzehnten**, indem ich immer in **meinen eigenen ,vier Wänden' wohnte** und dies auch zukünftig zu tun gedenke. Obgleich ich aus beruflichen sowie privaten Gründen **schon mehrmals habe umziehen müssen**, legte ich dennoch großen Wert darauf, mir Wohneigentum zuzulegen. Dies fiel mir auch deshalb leicht, weil ich mein vor dem Umzug **selbst genutztes Eigenheim** immer wieder zu einem **guten Preis** verkaufen konnte. Dies lag vor allem daran, dass ich beim Kauf einer Immobilie stets auch darauf geachtet habe, dass ich sie wieder gut veräußern könnte, wenn dies aus beruflichen und / oder privaten Gründen erforderlich werden sollte. Niemand kann heute schließlich mit absoluter Sicherheit sagen, wo es ihn beruflich bzw. privat in den nächsten Jahrzehnten hinziehen wird. Dennoch gibt einem die selbst genutzt Immobilie viele Sicherheiten und Freiräume, um seine ganz persönlichen Wohnträume umzusetzen, ohne großartig andere – wie beispielsweise den Vermieter – um Erlaubnis bitten zu müssen. Neben dem angenehmen Gefühl **,sein eigener Herr zu sein'**, bietet Wohneigentum auch einen **wirksamen Schutz gegen Inflation!** Man denke hier nicht zuletzt an die schon seit Jahren bedrohlich anwachsende **Finanz-, Euro- und Staatsschuldenkrise!!**

Das selbst bewohnte Eigenheim **kann** also wirklich eine sehr gute und sichere Anlage sein.

Man beachte aber: ***Das kann so sein, muss es aber nicht!***

Viel wurde schon zu Recht in den Medien beispielsweise über sogenannte Schrottimmobilien berichtet. Aber viele Menschen wissen gar nicht, was man alles beim Erwerb einer Immobilie beachten muss, will man nicht Schiffbruch mit seinem neuen Heim erleiden. Aber auch wenn die ‚große Katastrophe‘ ausbleibt, kann man dennoch viel Lehrgeld bezahlen, wenn man einiges übersieht bzw. nicht richtig gewichtet.

Ich selber habe mich nicht nur wissenschaftlich in meiner Doktorarbeit, welche auf dieser Seite einsehbar ist, mit dem Thema ‚Immobilien‘ beschäftigt, sondern unter anderem auch als privater Eigenheimbesitzer wie Vermieter. Von meinen theoretischen Kenntnissen, aber vor allem meinen praktischen Erfahrungen will ich den Leser dieser Internetseite profitieren lassen. Am besten geschieht das mithilfe eines praktischen Beispiels: **Mein Eigenheim.**

Ich selber besitze schon seit Anfang 2004 ein wunderschönes, sehr geräumiges Zweifamilienhaus (ca. 300 qm Wohnfläche), das ich sowohl privat zum Wohnen als auch beruflich nutze. Es ist auf einem traumhaften Hanggrundstück (über 1.000 qm) mit mehreren Ebenen errichtet, welches sowohl atemberaubende Fernblicke als auch lauschige Plätze im Grünen bietet. Das Grundstück ist sicher eingefriedet und von außen nicht einsehbar. Obwohl diese Immobilie in schönster Natur am warmen Südabhang des Hunsrücks liegt, ist die Verkehrsanbindung ins Rhein-Main-Gebiet außerordentlich gut: Mainz ist mit dem Auto in gut 20 Minuten problemlos zu erreichen; ebenfalls bestehen gute Anbindungen über öffentliche Verkehrsmittel. Baugrundstücke in solchen Lagen – zudem mit einer sehr günstigen Anbindung an große Zentren wie das Rhein-Main-Gebiet – wird man heutzutage kaum noch finden!! Nachfolgend werden ein kurzes Exposé sowie einige Bilder dargeboten:

## Exposé Haus Windesheim

### Gebäude:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Hanglage mit unverbaubarem Blick über den Ort Windesheim und das Guldenbachtal, umgeben von idyllischen Weinbergen und Wald. Das Haus wurde 1983 auf einem **1.073 qm** großen Grundstück mit versetzten Wohnebenen erbaut und 2004 aufwendig innen und außen runderneuert einschließlich modernster energetischer Maßnahmen (s.u.). In den nächsten Jahrzehnten! besteht so gut wie kein Renovierungs- bzw. Reparaturbedarf. Ein nicht zu unterschätzender Vorteil bei einer Immobilie!!

Die **Hauptwohnung (ca. 240 qm)** verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Panoramablick, Wintergarten mit großem Balkonfenster und Ausgang zu einer wunderschönen Sonnenterrasse (ca. 25 qm) mit hochwertigen, elektrisch betriebenen Sonnenmarkisen, eine Küche (einschließlich Einbauküche mit Dunstabzugshaube nach außen), ein Büro mit Panoramablick über das Guldenbachtal auf Weinberge und Wälder, Gäste-WC, großes Tageslichtbad mit Blick über das Guldenbachtal, Waschküche, 5 weitere Räume, großzügige Sauna mit Ruhe-raum und hochwertiger Edelstahldusche, einen großen Vorratsraum, 2 kleinere Abstellräume, Speicher, einem Balkon und einer weiteren, großen Sonnenterrasse in offener Stahlbauweise mit einem atemberaubenden Panoramablick in alle Richtungen (ca. 43 qm). Außerdem gehört eine Garage mit einem soliden, elektrisch betriebenen Garagentor und einem davor befindlichen weiteren Autoabstellplatz dazu.

Die **Einliegerwohnung (ca. 55 qm)** mit getrenntem Zugang besteht aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad und Balkon.

Zudem verfügt das Gebäude über einen Heizungskeller sowie einem weiteren Kellerraum, unterteilt für beide Wohnungen (zusammen ca. 30 qm).

**Die gesamte Wohn- und Nutzfläche der beiden innen einschließlich der Kellerräume beträgt ca. 304 qm.**

Hinzu kommen noch die beiden oben genannten Terrassen der Hauptwohnung: zusammen ca. **68 qm.**

Das ganze Grundstück ist sicher eingefriedet und von außen nicht einsehbar.

### Bauweise:

Es handelt sich bei der Bauweise um ein doppelschaliges Mauerwerk mit Klinker verblendet und dazwischen befindlicher Isolierung. Hangseitig sind die Wände aus massivem Beton und alle Decken bestehen ebenfalls aus Stahlbeton. Alle Fenster bestehen aus tropischem Hartholz mit Isolierverglasung. Darüber hinaus sind an jedem Fenster hochwertige Metallsicherheitsrolläden mit elektrischem Antrieb einschließlich einer zuschaltbaren automatischen Tag-Nacht-Einstellung angebracht. Die Haustüren (Haupt- und Einliegerwohnung) sind hochwertige Biffar Sicherheitstüren mit höchstem Isolier- und Sicherheitsstandard. Das Hausdach ist auf dem neuesten energetischem Stand mit einer hochwertigen Isolierung einschließlich Dampfsperre und Belüftung.

Auf dem Dach befindet sich eine große Photovoltaikanlage, die ca. 260,-- € Nettoertrag pro Monat (3.120,-- € Nettoertrag pro Jahr) durch die Stromeinspeisung erbringt. Zudem verfügt

das gesamte Haus über einen modernen Blitzschutz sowie einer zentralen Schutzvorrichtung gegen Überspannung der im Haus liegenden Stromleitungen (zur Verhinderung von Schäden für alle elektrischen Geräte im Haus bei Überspannung durch Blitzeinschläge oder dergleichen in nächster Umgebung; das Gebäude selber ist davor nach außen hin durch besagten Blitzschutz geschützt).

### **Heizung / Warmwasser:**

Sowohl Haupt- als auch Einliegerwohnung verfügen über eine Fußbodenheizung und zentraler Warmwasserversorgung. Das Heizsystem (einschließlich Warmwasserversorgung) besteht aus einer modernen, elektronisch geregelten Holzpelletsheizung kombiniert mit einer Solartherme. Dadurch kann von April bis Oktober die Holzpelletsheizung ganz abgeschaltet bleiben. Die Energiekosten sind daher außerordentlich gering: Pro Monat fallen für Heizung und Warmwasser beider Wohnungen lediglich ca. 80,-- € an!! Bei einem konventionellen Heizsystem (Öl oder Gas sowie Heizkörper wären es zwischen 300,-- € und 400,-- € pro Monat!).

### **Ausstattung:**

#### **Hauptwohnung:**

Die Wände und Decken verfügen über einen hochwertigen hellen, aber schmutzabweisenden Verputz. Im Wohnzimmer und Büro ist sehr hochwertiges Parkett verlegt. In den übrigen Räumen befinden sich Fliesen in einem warmen, mediterranen Farbton. Die Treppen bestehen aus einer freitragenden Holzkonstruktion mit Edelholzstufen. In die Decken sind Halogenlampen (teilweise dimmbar) mit warmer Lichtgebung eingebaut, welche die Räume optimal ausleuchten. Überall finden sich hochwertige Busch-Jäger Lichtschalter und Steckdosen. Bad und Gäste-WC sind raumhoch gefliest.

#### **Einliegerwohnung:**

Die Decken sind mit hellem Holz verkleidet, die Wände mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Das Bad mit WC ist raumhoch gefliest. Die Böden sind ebenfalls gefliest. Überall befinden sich hochwertige Busch-Jäger Lichtschalter und Steckdosen. Eine einfache Einbauküche ist ebenfalls vorhanden. Diese Einliegerwohnung kann kalt problemlos für gut 300,-- € pro Monat bzw. 3.600,-- € pro Jahr vermietet werden.

### **Lage:**

Das Gebäude befindet sich einer ruhigen, sonnigen Lage innerhalb eines gehobenen Wohngebietes am Ende einer Sackgasse. Windesheim ist ein gemütliches Weindorf mit guter Anbindung nach Bad Kreuznach und Bingen. Das Rhein-Main-Gebiet ist über die Autobahn A 61 (4 km bis zur nächsten Auffahrt) schnell zu erreichen (Mainz 40 km in ca. 20 Minuten). Der Ort verfügt über einen Kindergarten, ein Freibad, Sporteinrichtungen, Ärzte, eine Bäckerei und sowie eine Waldorfschule, die bis zur gymnasialen Oberstufe schrittweise in den nächsten Jahren ausgebaut wird. Weitere Grundschulen befinden sich in den beiden direkt benachbarten Gemeinden Schweppenhausen und Guldental (jeweils ca. 3 km) und weiterführende Schulen in Stromberg, Bingen und Bad Kreuznach, die alle gut mit dem Bus zu erreichen sind. Nachfolgend nun einige Bilder:

Diese wirklich außergewöhnliche Immobilie bietet aber nicht nur einen einzigartigen Wohn-  
genuss, sondern ist auch unter finanziellen Aspekten sehr interessant:

1. Die Energiekosten sind extrem niedrig, aufgrund der energetischen Maßnahmen wie beispielsweise der Holzpelletsheizung in Verbindung mit einer solarthermischen Anlage.
2. Das Haus erwirtschaftet selber Erträge durch die Photovoltaikanlage (gut 260,-- € im Monat) sowie die Einliegerwohnung (gut 300,-- € im Monat). Dies sind zusammen im Jahr über 6.720,-- €!
3. Es fallen aufgrund der sehr soliden Bauweise und aller zusätzlich von mir nach dem Erwerb erfolgten Maßnahmen in den nächsten Jahrzehnten! keine größeren Reparatur- oder gar Renovierungsarbeiten an! Ein nicht zu unterschätzender Kostenvorteil.
4. Das Haus ist aufgrund seiner Lage (wunderschöne Natur, gute Infrastruktur vor Ort sowie sehr guter Verkehrsanbindung ans Rhein-Main-Gebiet) und seiner Bauweise wie Ausstattung auch zukünftig wertbeständig.

In vielen Gebieten im Rhein-Main-Gebiet schießen zurzeit die Immobilienpreise trotz zunehmenden Fluglärms und Feinstaubbelastung in die Höhe. Es fragt sich nur, wie lange dieser extreme Trend anhält?!

Ich jedenfalls habe mich allein schon wegen des zunehmenden Fluglärms von meiner Immobilie in der Nähe von Mainz im Jahre 2004 getrennt und mir dieses Haus in Windesheim zugelegt und es bis heute keinesfalls bereut. Außer des oben schon erwähnten wirklich sehr schönen Wohngefühls ist es eben auch – wie ebenfalls kurz in den obigen 4 Punkten kurz ausgeführt – auch finanziell interessant.

Dies sei auch an folgendem Beispiel kurz erläutert:

Wenn man die direkten Einnahmen des Hauses (Photovoltaikanlage und Mieteinnahmen aus der Einliegerwohnung) mit den niedrigen Energiekosten (u.a. Holzpelletsheizung plus Solarthermie) sowie eingesparten Mietkosten im Rhein-Main-Gebiet zusammenzählt, **finanziert sich diese Immobilie einschließlich Zins und 2% Tilgung mit über 460.000,-- € selbst!!** Das heißt nichts anderes, als dass man Erwerbskosten in dieser Höhe ohne zusätzliche monatliche Belastungen finanzieren und mit 2% tilgen könnte und das auch noch ohne einen Cent Eigenkapital.

**Aber nach Tilgung des Darlehens gehört einem eine solche Immobilie, während beispielsweise die Mietzahlungen für immer weg sind!!**

Hierzu kann man sich unter dem Punkt ‚Einfache Beispielrechnung‘ eine wirklich sehr interessante und einfache Rechnung anschauen. Es ist alles übersichtlich sowie leicht nachvollziehbar dargestellt und bietet anhand eines anschaulichen Beispiels wirklich wichtige Erkenntnisse, die man sich unbedingt einmal näher zu Gemüte führen sollte, wenn man den Erwerb einer Immobilie beabsichtigt.

Ich selber engagiere mich gerade privat wie beruflich im Immobilienbereich auch hinsichtlich innovativer Energiekonzepte für Eigenheime. Aufgrund dieser beruflichen, aber zudem noch einiger privater Aspekte, plane ich unter Umständen, diese Immobilie zu einem fairen Preis an jemanden zu veräußern, der diese Werte auch zu schätzen weiß.

Selber werde auf jeden Fall auch weiterhin in eigenen vier Wänden wohnen, auch wenn es nicht mehr aufgrund der angesprochenen Gründe am bisherigen Standort sein wird.