

03.05.13 | **Wohnen**

Ein schöner Garten verbessert Hausverkaufs-Chancen

Wer sein Haus verkaufen will, kann mit relativ einfachen Tricks seine Chancen verbessern: Studien zeigen, dass gepflegte Gärten und getrimmte Rasen zu schnelleren Vertragsabschlüssen führen. *Von Richard Haimann*

Der Name sei Programm, sagt Andreas Rethage: "Andre Werterhalter" hat der Gütersloher Garten- und Landschaftsbauer seine Firma genannt. "Ein gepflegter Garten hält den Wert eines Eigenheims oder steigert ihn sogar", sagt der Unternehmer.

Das hätten manche verkaufswillige Eigentümer vor der Veräußerung ihrer Immobilie ebenfalls erkannt und ihn damit beauftragt, das Grün rund um das Haus auf Vordermann zu bringen. Rasen trimmen, Blumen pflanzen und Bäume ausschneiden ist dann angesagt. "Die Besitzer wollen so einen höheren Verkaufspreis erzielen", sagt Rethage.

Dass dies durchaus möglich ist, zeigen die Erfahrungen von Wertermittlern und Maklern. "Ein ansprechend gestalteter Garten macht die gesamte Immobilie wertvoller", sagt Peter-Georg Wagner, Researcher der Maklervereinigung Immobilienverband Deutschland (IVD). Nicht nur das: "Je gepflegter die Außenanlagen sind, umso schneller gestaltet sich der Verkauf", sagt der Mainzer Immobiliensachverständige Frank Römer.

Grünfläche – die Visitenkarte des Hauses

Dies bestätigt auch Corinna Merzyn, Geschäftsführerin des Verbands Privater Bauherren (VPB). "Die Grünfläche ist quasi die Visitenkarte des Hauses." Ein positiver erster Eindruck hebe die Stimmung der Interessenten und wecke bei ihnen größere Begehrlichkeit für das Objekt.

"Viele Käufer sehen einen gepflegten Garten als Indiz dafür, dass der Eigentümer auch die Immobilie selbst immer sorgsam instand gehalten hat", sagt Merzyn. Bei solchen Häusern werde der Kugelschreiber zur Unterzeichnung des Kaufvertrags schneller gezückt als bei Objekten, wo das Unkraut wuchert.

2011 hatte das Stockholmer Forschungsinstitut Kairos Future ermittelt, dass ein gepflegter Garten den Marktwert eines Eigenheims im Schnitt um 18 Prozent hebt. Auftraggeber der Untersuchung war zwar der an entsprechenden Ergebnissen interessierte schwedische Gartengerätehersteller Husqvarna. Doch die Zahlen waren deutlich.

In ihrer diesjährigen Global-Gardening-Studie haben die Skandinavier nun untersucht, wie groß das Verlangen der Menschen nach einem Eigenheim im Grünen ist – und inwieweit sie bereit sind, dafür Opfer zu bringen. Das Ergebnis für Deutschland fällt ernüchternd aus.

Zwar glaubt die Mehrheit der befragten Bundesbürger, dass es für sie gesünder sei, in einem Haus mit Garten außerhalb der Stadtzentren zu wohnen. 81 Prozent sind der Ansicht, dass die Nähe zur Natur und die frische Luft ihre Arbeitsleistung steigern und das Stressempfinden reduzieren würde. 57 Prozent meinen, dass sie sich dadurch besser gegen Umweltbelastungen schützen könnten.

Weiter Arbeitsweg hält viele vom Wohnen im Grünen ab

Allerdings sind nur 41 Prozent der Deutschen im Gegenzug bereit, weiter entfernt als bisher von Kinos, Theatern und Restaurants zu wohnen (Link: <http://www.welt.de/115546847>) . Lediglich 28

Prozent würden dafür einen längeren Weg zur Arbeit in Kauf nehmen. Hingegen würden in anderen europäischen Ländern, den USA, Kanada und China 49 Prozent der Befragten im Tausch für ein Haus im Grünen abseits von Unterhaltungsangeboten wohnen; 33 Prozent würden dafür auch täglich länger zum Job und zurück pendeln.

Erstaunlich ist das auch deshalb, weil in diesen Ländern im Schnitt nur drei von vier Befragten der Ansicht sind, dass ein Wohnsitz nahe der Natur ihre Gesundheit und Arbeitsleistung verbessern würde.

Experten sind von diesen Widersprüchen nicht überrascht. "Im Vergleich zu anderen Staaten wird die Natur in Deutschland zwar stärker idealisiert", sagt Thomas Beyerle, Chefresearcher der Immobiliengesellschaft IVG (Link: <http://www.welt.de/boerse/aktien/IVG-Immobilien-AG-DE0006205701.html>) . "Gleichzeitig ist der Anteil der Menschen hierzulande jedoch deutlich geringer, die bereit sind, für ein Leben im Grünen auch Opfer zu bringen."

Ähnliche Erfahrungen hat IVD-Researcher Wagner in Gesprächen mit Maklern und Immobilienkäufern gesammelt. Sein Fazit: Viele Interessenten hegen Wunschvorstellungen, die schlichtweg unvereinbar sind. "Das Traumeigenheim der Deutschen grenzt auf der einen Seite an den Wald und auf der anderen Seite an die Haupteinkaufsstraße ihrer Stadt", sagt Wagner.

Hohe Spritpreise wirken abschreckend

Seit Jahren zeigen diverse Umfragen zwar, dass eine deutliche Mehrheit in Deutschland am liebsten in einem Eigenheim mit Garten wohnen würde, sagt Wagner. Dem widerspricht jedoch die Realität. In Metropolen wie Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt und München steigen die Einwohnerzahlen seit den 90er-Jahren immer stärker an, während die Bevölkerungszahl in deren Randlagen deutlich schwächer zulegt und in den weiter entfernten ländlichen Regionen sogar schrumpft.

Eine Erklärung dafür seien die kontinuierlich steigenden Kraftstoffpreise, sagt Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. "Sie verleiten immer mehr Menschen dazu, in die Zentren oder zumindest in die Randlagen der Großstädte zu ziehen."

Allerdings beginnt dieser Trend langsam zu kippen. Die Immobilienpreise (Link: <http://www.welt.de/115628708>) in den zentralen Lagen der Großstädte sind seit 2008 um bis zu 60 Prozent gestiegen. "Zahlreiche Familien mit kleineren Kindern nehmen bei der Suche nach einem Eigenheim deshalb auch wieder die kleineren Orte in den Speckgürteln in ihren Fokus", sagt Wagner. Denn dort haben sich die Immobilien in deutlich geringerem Umfang verteuert als in den Kernbereichen der Ballungszentren.

"Preisgefälle lockt vermehrt Familien aufs Land"

Exemplarisch zeigt dies eine Untersuchung des Immobilienmarktes in und um Hamburg, durchgeführt vom Institut Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, im Auftrag der Landesbausparkasse Hamburg-Schleswig-Holstein. Danach ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis für ein bestehendes Eigenheim in der Hansestadt seit 2011 um 27,7 Prozent auf 3016 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen.

Hingegen zogen die Preise im Umland der Elbmetropole in den vergangenen beiden Jahren im Mittel nur um 10,2 Prozent auf 1662 Euro pro Quadratmeter an. "Das massive Preisgefälle lockt nun immer mehr Familien mit Kindern aufs Land", sagt Wagner. Steigende Benzinpreise (Link: <http://www.welt.de/themen/benzinpreise/>) fallen weniger ins Gewicht.

Allerdings haben diese Käufer auch klare Vorstellungen davon, wie ein idealer Garten aussehen sollte. "Paare mit Nachwuchs suchen ein Haus mit einem Grundstück, auf dem die Kleinen genug Platz zum Spielen haben", sagt Beyerle. Gleichzeitig sollte die Pflege des Gartens nicht zu viel Zeit in Anspruch nehmen.

Rasenflächen sind gefragt

"An penibel gestalteten Stein- oder Zen-Gärten haben deshalb nur wenige Käufer ein Interesse", sagt der Researcher. Auch von groß angelegten Gemüsebeeten und üppigen Hecken seien viele Interessenten wegen der damit verbundenen Arbeit eher abgeschreckt.

"Gefragt sind vielmehr Gärten mit großen Rasenflächen, die schnell mit einem Sitzrasenmäher geschnitten werden können", sagt Beyerle. Ein naturbelassenes kleines Teilstück mit Zierteich und hohen Gräsern sei für das grüne Gewissen durchaus willkommen, sofern es nicht pflegeintensiv ist. Auch einige Bäume sollten als Schattenspender vorhanden sein.

Auch solche leicht zu unterhaltende Gärten könnten vor einem Verkauf mit wenig Aufwand rasch herausgeputzt werden, sagt IVD-Experte Wagner. "Werden eine alte Holz-Schubkarre und ein paar Milcheimer als Blumenkübel aufgestellt, wirkt auch eine reine Rasenfläche sehr gemütlich."