

Kompetenz für Ihre Immobilien



WELLHÖNER
GROUP

Wellhöner Immobilienmanagement GmbH & Co. KG · Leineweberstr. 4 · 45468 Mülheim an der Ruhr · Tel. 0208 77 89 93 90 · info@wellhoener.group

Baukindergeld erfolgreich

In den ersten drei Monaten seit Programmstart haben fast 48.000 Familien Baukindergeld beantragt. Die meisten Antragsteller kommen aus NRW (10.728), gefolgt von Baden-Württemberg (6.407) und Niedersachsen (6.039). Bei der KfW werden wöchentlich knapp 3.000 neue Anträge eingereicht – am häufigsten von Familien mit einem oder zwei Kindern. Kritiker befürchten, dass das Baukindergeld den boomenden Immobilienmarkt weiter anheizt und dass die Förderung den Neubau in ländlichen Regionen statt in der Stadt anregt.

Baugewerbe unter Volldampf

Die Umsätze im Bauhauptgewerbe waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Oktober 2018 um 16,8 Prozent höher als im Oktober des Vorjahres. Dafür sorgten 2,6 Prozent mehr Beschäftigte in diesem Bereich. Das Preisniveau für Bauleistungen lag deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Für dieses Jahr wird ein Anstieg des Umsatzes um 6,0 Prozent erwartet.

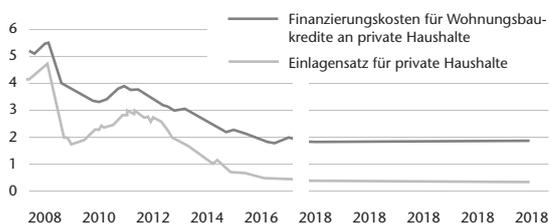
Niedrigzinsen – und kein Ende

Spezialisten halten sich zunehmend mit Zukunftsprognosen zurück. Noch bis Ende 2018 wurden Zinssteigerungen als wahrscheinlich angenommen. Die Annahmen stützten sich auf Äußerungen der Europäischen Zentralbank und kurzfristige Zinsschwankungen. Inzwischen sind Baudarlehen wieder günstiger geworden. Die aktuelle Studie des IW-Instituts in Köln geht jetzt davon aus, dass die Niedrigzinsen noch bis 2050 anhalten werden. Die Ursache sei der demografische Wandel und die damit einhergehende „Sparschwemme“. Vor niedrigen Zinsen müsse man sich nicht fürchten, „sie erleichtern die Finanzierung und helfen den Haushalten dabei, Vermögen in Form von Immobilien aufzubauen“, so das Wirtschaftsinstitut.

Bankzinssätze für private Haushalte



Zinssätze der Banken für Kredite an und Einlagen von privaten Haushalten im Euroraum (in % p. a.)



Quelle: Bundesbank, EZB

Immobilien: Das ändert sich im Jahr 2019



Die meisten gesetzlichen Änderungen im Immobilienbereich betreffen in diesem Jahr Energiesparmaßnahmen.

- Viele Energieausweise verlieren ihre Gültigkeit. Ausweise mit dem Ausstellungsjahr 2009 und früher sind seit dem 1. Januar 2019 abgelaufen.
- Die Förderung für große Solaranlagen wird geringer.
- Ein bundesweites Energie-label für vor 1996 eingebaute Heizkessel ist jetzt Pflicht.
- Heizungsanlagen, die vor 1989 eingebaut wurden, müssen einen neuen Heizkessel erhalten.
- Ab 26. September 2019 entfallen für reine Raumheizungsgeräte die schlechtesten Energieklassen. Die Klasse A+++ kommt neu hinzu.
- Versicherer müssen ihre Kunden beim Abschluss einer Haftpflicht-, Hausrat- oder Berufsunfähigkeitsversicherung auf maximal drei Seiten über die Art der Versicherung, den Umfang der gedeckten Risiken, Prämien und Ausschlüsse informieren.
- Der gesetzliche Mindestlohn, zum Beispiel für Hausmeistertätigkeiten, steigt auf 9,19 Euro pro Stunde.
- Vermieter, die eine der Ausnahmen von der Mietpreisbremse in Anspruch nehmen und daher eine höhere Miete als eigentlich zulässig verlangen, müssen den Mieter vor Vertragsabschluss darüber informieren. Die Kosten der Modernisierung, die auf den Mieter umgelegt werden können, werden deutlich gesenkt.

16 unterschiedliche Landesbauordnungen verursachen zeit- und kostenintensives Bauen

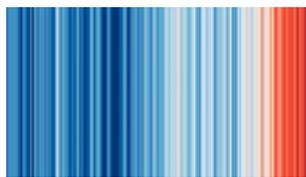
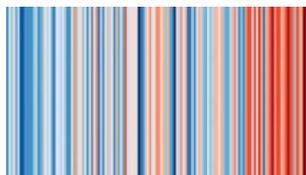
Eine bundesweit geltende einheitliche Bauordnung würde sich positiv auf die seit Jahren steigenden Baukosten auswirken und Hindernisse beim Bau von neuen Wohnungen beseitigen. Die kostensparenden Vorteile der Nachverdichtung und des seriellen Bauens würden effizienter nutzbar werden. Nordrhein-Westfalen macht seit es Anfang 2019 vor. Dort gelten künftig geringere Abstände zwischen Wohngebäuden. Zudem wurde die pauschal festgelegte Zahl von Stellplätzen beim Bau von Wohnungen gelockert.

Frühjahrsstürme: Wohngebäude richtig absichern



Auf den Jahrhundertssommer 2018 folgte der Schneewinter 2019. Das Klima ändert sich folgenreich. Die Strichcodes (CC BY-SA 4.0, Ed Hawkins, www.climate-lab-book.ac.uk/2018/warming-stripes/) zeigen die Temperaturen von 1881-2017 in Deutschland (oben) und von 1850-2017 weltweit (unten).

Die Strichcodes des englischen Klimaforschers Ed Hawkins sorgen international für Aufsehen. Sie zeigen auf einer Skala von blau bis rot den Temperaturanstieg auf der Grundlage von Wetterdaten aus rund 130 Jahren. Die Folge der Klimaveränderung sind unter anderem schwere Stürme. Schäden durch Wind ab Windstärke 8 sichern Hausbesitzer mit der Versicherung „Sturm und Hagel“ für durchschnittlich drei Euro mehr im Monat in ihrer Wohngebäudeversicherung ab. „Sturm und Hagel“ gehört neben „Feuer und Blitzschlag“ sowie „Leitungswasser“ zu den Bestandteilen des Grundschutzes, der für jeden Verbraucher empfehlenswert ist. Die Versicherer ersetzen die Kosten für abgedeckte Dächer, abgeknickte Schornsteine oder Schäden am Haus durch umgestürzte Bäume. Weil schwere Unwetter zunehmen, wird auch die Elementarschaden-Zusatzversicherung immer wichtiger. Dieser zusätzliche Schutz gilt vor allem bei Schäden durch Starkregen, Überschwemmungen, Erdbeben, Lawinen, Schneedruck und Erdbeben.



Objekt sichern per Reservierung oder Vorvertrag

Die Zeit zwischen Wohnungsbesichtigung und Notarvertrag kommt manchen Kaufinteressenten lang vor, besonders, wenn alles stimmt und sich die Sorge breit macht, dass jemand anders das gute Angebot wegschnappen könnte. Die Nachfrage ist bekanntlich groß. In diesem Fall kann ein notarieller Vorvertrag oder eine Reservierungsvereinbarung, die aber rechtlich nicht bindend ist, geschlossen werden. Der Käufer bekundet lediglich sein ernsthaftes Interesse, im Gegenzug verzichten Verkäufer und Makler für einen festen Zeitraum darauf, die Immobilie weiter anzubieten. Der Immobilienmakler berechnet in der Regel eine Reservierungsgebühr, die nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags üblicherweise mit der Maklerprovision verrechnet wird.

Beratung beim Immobiliengeschäft schützt Käufer und Verkäufer

Was im Autohandel weit verbreitet ist, nämlich den Gebrauchtwagen von einem Gutachter checken zu lassen, ist bei Immobilien weniger üblich, aber durchaus sinnvoll. Das Honorar für einen Immobilienfachmann ist gut investiertes Geld. Denn der Fachmann kann am besten die baulichen Gegebenheiten sowie den Renovierungsbedarf einer Immobilie richtig einschätzen, Neu- oder Umbauprojekte kompetent überwachen sowie frühzeitig mögliche Baumängel erkennen und so teure Nachfinanzierungen vermeiden.

Kurz erklärt: Erbbaurecht

Kommunen, Kirchen und Stiftungen vergeben häufig Erbbaurechte. Besonders für junge Familien mit wenig Eigenkapital kann ein Erbbaurecht eine Alternative zum Kauf eines Baugrundstücks sein. Der Inhaber des Erbbaurechts hat die Befugnis, das Grundstück zu bebauen. Er wird Eigentümer des Gebäudes, das Grundstück verbleibt dagegen beim bisherigen Eigentümer. Für die Nutzung des Grundstücks erhält der Eigentümer vom Erbbauberechtigten regelmäßige Zinszahlungen. Erbbaurechte werden üblicherweise mit einer Laufzeit von 75 bis 99 Jahren bestellt. Das Erbbaurecht kann verkauft, verschenkt oder vererbt werden. Auch die Eintragung von Grundschulden oder Hypotheken ist möglich. Dem Erbbauberechtigten kann ein Vorrecht auf Erneuerung oder ein Vorkaufsrecht am Grundstück eingeräumt werden.

Hauspreise steigen in ganz Europa – außer in Skandinavien

Deutschland stellt innerhalb Europas keine Ausnahme dar. In der gesamten EU stiegen die Hauspreise laut Hauspreisindex (HPI) in einem Jahr um durchschnittlich 4,3 Prozent. Deutschland steht mit 4,7 Prozent noch ganz gut da. Anders sieht es in Portugal aus, wo die Preissteigerung 11,2 Prozent betrug, in Irland waren es 12,6 und in Slowenien sogar 13,4 Prozent. Dagegen lag die Preissteigerung in Norwegen und Finnland nur bei 0,5 bzw. 0,7 Prozent, in Schweden wurden Häuser sogar um 1,7 Prozent günstiger. Diese Zahlen sind kein Trost für Immobilieninteressenten in den sieben deutschen Metropolstädten Berlin, Hamburg, München, Stuttgart, Frankfurt, Düsseldorf und Köln. Dort stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen binnen zwölf Monaten um fast zwölf Prozent.

Vermögen aufbauen mit solider Finanzierung

Selbst die besten Zinsangebote für Sparprodukte gleichen aktuell nicht einmal die Inflation aus. Die besten Angebote liegen laut Finanztest bei 1,15 Prozent bei einer zweijährigen Laufzeit, also unter der aktuellen Teuerungsrate. Nur wer den sicheren Zinsanlagen etwas riskantere Anlagen wie Aktienfonds beimischt, kann mehr erwirtschaften. Anders sieht es dagegen aus, wenn Anleger in Immobilien investieren und zusätzlich bei der Finanzierung die steuerliche AfA, das niedrige Zinsniveau sowie steigende Mieteinnahmen berücksichtigen. Lange Zinsfestschreibungen, an deren Ende die Hypothek getilgt ist, machen von einem etwaigen Zinsanstieg unabhängig und sichern die Investition.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2019
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Texte, Quellen, Bilder: Verbraucherzentrale NRW e.V., KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., KfW Bankengruppe, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V., Destatis, SOKA-Bau, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Dr. Klein Privatkunden AG, Bundesbank, Stiftung Warentest, Finanztest, CHECK24, Zukunft Altbau, Umweltministerium Baden-Württemberg, Homeday GmbH, BauFi24, Eurostat, Hamburgische Notarkammer, Bundesgerichtshof, Notarkammer Thüringen, Landesbausparkassen, Bundesregierung, Stiftung Baukultur, immowelt.de, Ipsos GmbH, Deutsche Leibrenten AG, McMakler GmbH, Fotos: pixabay.com
Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; Gunna Westphal, Ulf Matzen
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Terrassensanierung: Wer zahlt?



Wenn die Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft bestimmte Anlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile zum ausschließlichen Gebrauch einem Eigentümer zuordnet, hat das Konsequenzen. Die Gemeinschaft kann einen Eigentümer, dem eine Dachterrasse zugeordnet wurde, zur Instandsetzung der im Sonder- und im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile der Terrasse verpflichten (BGH, Az. V ZR 163/17, 04.05.2018). In diesem speziellen Fall ging es um zwei Dachterrassen, an denen Schäden an konstruktiven Teilen auftraten. Die Gemeinschaft beauftragte die Reparatur und stellte die Kosten dem Sondereigentümer in Rechnung. Der Betroffene wehrte sich dagegen, denn seine Terrasse sei gleichzeitig das Dach der darunter liegenden Wohnung. Der Bundesgerichtshof gab der Gemeinschaft recht, weil die Teilungserklärung eindeutig formuliert und der Gestaltungsspielraum nicht überschritten worden war.

Neuer Heizkostenspiegel gibt Überblick

Der aktuelle Heizspiegel für Deutschland ermöglicht es Mietern und Eigentümern, den eigenen Energieverbrauch zu bewerten. Zusätzlich gibt er Tipps für klimafreundliches, effizientes Heizen. Die durchschnittlichen Heizkosten haben sich je nach Energieträger unterschiedlich entwickelt. Die Heizkosten werden aber auch von der Effizienz der Heizung und dem energetischen Zustand des Gebäudes bestimmt. In einem energetisch gut ausgestatteten Mehrfamilienhaus mit Erdgasheizung haben Bewohner einer 70 Quadratmeter großen Wohnung im vergangenen Jahr im Schnitt 520 Euro fürs Heizen gezahlt. Für Bewohner eines Mehrfamilienhauses mit geringem Energiestandard waren die Heizkosten dagegen fast doppelt so hoch. Mehr Infos gibt es unter www.heizspiegel.de.

Eigentumswohnung: Darauf müssen Sie beim Kauf achten

Informieren Sie sich vor dem Kauf einer Eigentumswohnung über die regelmäßigen Kosten, die die Wohnung verursacht. Der Blick in Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Beschlussammlung ist empfehlenswert. Die Verteilung der Kosten für das gemeinschaftliche Eigentum richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. In der Gemeinschaftsordnung finden sich manchmal spezielle Kostenregelungen, die von der Grundregel der Verteilung nach Miteigentumsanteilen abweichen. Schauen Sie sich auch an, wie hoch die Instandhaltungsrücklage ist. Sie bildet ein finanzielles Polster für anstehende Maßnahmen. Andernfalls müssen Sonderumlagen, die zusätzlich zu leisten sind, die Lücke schließen.

Raus aus der Wegwerfgesellschaft

Durchschnittlich 462 Kilogramm Haushaltsabfälle fallen in Deutschland pro Jahr und Einwohner an. Die Gründe für die große Menge sind unterschiedlich. Deshalb setzt die Regierung auch an verschiedenen Stellen mit neuen Gesetzen an. Seit Jahresbeginn gibt es ein neues Verpackungsgesetz, das Verpackungsabfälle vermeiden und das Recycling stärken soll. Die Sammelstellen für alte Elektrogeräte und Batterien sollen einheitlich und umfassender gekennzeichnet werden, um die Rückgabe alter Elektrogeräte und Batterien zu erleichtern. Für Kühl- und Gefriergeräte werden strengere Effizienzanforderungen eingeführt, und erstmals wird die Verfügbarkeit von Ersatzteilen geregelt. Auch für Beleuchtungsprodukte gelten erstmals Reparaturanforderungen. Reparatur geht vor Neuanschaffung. Das ist in Schweden, wo der Mehrwertsteuersatz für bestimmte Reparaturen halbiert wurde, schon länger Praxis.

Jetzt kaufen oder mieten?



Mieter sind unabhängiger und nicht gebunden – Wohnungs- oder Hausbesitzer wohnen dagegen im Alter mietfrei und profitieren von der Wertsteigerung.

In kleineren Gemeinden und Mittelstädten wohnen insgesamt mehr Einwohner als in Großstädten. Berichtet wird jedoch überwiegend über die Großstädte, obwohl sich auch in den Mittelstädten die Knappheit von Wohnungen bemerkbar macht und die enormen Preisentwicklungen der vergangenen Jahre eine große Rolle spielen. Die Preisunterschiede sind von Region zu Region groß: In Konstanz sind sowohl die Mieten (12,10 Euro pro Quadratmeter) als auch die Kaufpreise (4.550 Euro) unter allen deutschen Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern am höchsten. An den Universitätsstandorten im Süden ist Wohnen besonders teuer. Die niedrigsten Kauf- und Mietpreise gibt es in ostdeutschen Mittelstädten und in Nordrhein-Westfalen. Zwischen den Miet- und Kaufpreisen von Immobilien besteht teilweise eine große Diskrepanz. Der Mietmultiplikator sagt aus, wie viele Jahresmieten man für eine eigene Immobilie investieren muss. Dabei gilt: Je höher der Multiplikator, desto teurer die Immobilie. In Konstanz zahlen Käufer mehr als die 31-fache, in den günstigsten Regionen nicht einmal die 10-fache Jahresmiete. Fazit: Je niedriger der Mietmultiplikator, desto attraktiver der Kauf.

Mieterin muss Zugang zum Hof möglich sein

Ein Mieter muss durch die Übergabe sämtlicher dafür nötiger Schlüssel in die Lage versetzt werden, die Mietsache vertragsgemäß gebrauchen zu können. Dazu kann auch der Schlüssel für ein Hof tor gehören. In einem Fall in Berlin war der Hof einer Wohnanlage auf zwei Wegen erreichbar: entweder über mehrere Treppenstufen oder durch ein verschlossenes Tor. Eine Mieterin begehrte einen Schlüssel für das Tor. Sie wies darauf hin, dass sie nach einigen Operationen nicht in der Lage sei, ihr Fahrrad über die Treppenstufen hinwegzutragen. Dennoch verweigerte der Vermieter die Herausgabe eines Schlüssels für das Tor und nannte dafür Sicherheitsgründe. Das Gericht entschied (AG Charlottenburg, 9.1.2018, Az. 224 C 254/17): Wenn ein stufenloser Zugang zum Hof möglich ist, muss dieser der Mieterin auch ermöglicht werden. Das Thema Sicherheit stellt sich gar nicht, denn die Mieterin hat selbst ein Interesse daran, dass ihr Fahrrad durch Abschließen des Tores sicher abgestellt ist.

Städte brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum



Nicht nur in Deutschland, sondern in ganz Europa fehlen bezahlbare Wohnungen.

Die Mieten und Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren viel stärker gestiegen als die Einkommen – nicht nur in Deutschland. Das geht aus einer internationalen Studie hervor, nach der fehlender Wohnraum aus Sicht der deutschen Bevölkerung das derzeit größte Infrastrukturproblem im eigenen Land ist. Nur jeder vierte Bundesbürger bewertet die Verfügbarkeit von Wohnungen bzw. Häusern in Deutschland als ziemlich gut oder sehr gut. Damit befindet sich die Bundesrepublik im internationalen Vergleich in der Schlussgruppe. Debattiert werden derzeit verschiedene Lösungen: Eine davon ist, bebaute Flächen intensiver zu nutzen, zum Beispiel durch den Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen. Weitere Lösungen wurden in Wien anlässlich der internationalen Konferenz „Housing for All“ diskutiert. Österreichs Hauptstadt gilt mit ihrer fast hundertjährigen Tradition im sozialen Wohnungsbau als Vorbild. Daran wollen sich jetzt auch andere Städte orientieren. Berlin will beispielsweise Tausende privatisierte Wohnungen zurückkaufen, andere deutsche Städte wollen wieder vermehrt sozialen Wohnraum schaffen.

Erst renovieren und dann verkaufen

Lohnen sich umfangreiche Renovierungsarbeiten vor dem Verkauf? Viele Verkäufer sind unsicher, welche Maßnahmen sich auszahlen. Eine Umfrage unter Maklern hat ergeben, dass mehr als jeder dritte Eigentümer, der in Renovierungsmaßnahmen investiert hat, sich über einen höheren Verkaufserlös freuen konnte. Am häufigsten werden Putz- und Malerarbeiten ausgeführt. Besonders lohnend sind Modernisierungen rund um Heizungsanlagen, Dämmung und Fenster. Alle drei Maßnahmen tragen zu einer verbesserten Energiebilanz bei und sind für Kaufinteressenten ein klares Kaufargument. Genaue Zahlen zu ermitteln, dürfte schwer sein, weil ein und dasselbe Haus ja entweder renoviert oder unrenoviert veräußert wird und ein Vergleich nicht möglich ist. Kompetente Immobilienverkäufer mit langjähriger Erfahrung können aber sehr gut einschätzen, um viel höher der Angebotspreis angesetzt werden kann, wenn bestimmte Renovierungen vorgenommen werden.

Auf die Erschwinglichkeit kommt es an

Eine Studie des IW-Instituts in Köln hat ermittelt, wie viel Wohnraum sich ein Arbeitnehmer – bei gegebenem Anteil der Wohnkosten am Nettolohn – durchschnittlich leisten kann. Danach hat sich die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen zwischen 2013 und 2017 in rund zwei Dritteln aller Kreise erhöht, d. h., Arbeitnehmer können sogar in einigen Großstädten wie Hamburg oder Frankfurt am Main größere Wohnungen mieten. In Berlin und München ist die Erschwinglichkeit dagegen zurückgegangen. Bei Wohnungskäufen hat die Erschwinglichkeit zwischen 2013 und 2017 abgenommen, die finanzierbare Wohnfläche ist in 63 Prozent der Kreise zurückgegangen. Aufgrund niedriger Zinsen ist der Kauf immer noch attraktiv, jedoch ist der günstigste Zeitpunkt für den Kauf vermutlich schon überschritten, vermutet das Institut.

„Unverbaubar“ zählt nicht

Der schöne Blick ist oft ein wichtiges Kriterium beim Immobilienkauf. Ob eine grandiose Aussicht aber für immer Bestand hat, ist nicht sicher. Ein Anwohner wehrte sich gegen den Bebauungsplan seiner Kommune, der in seiner unmittelbaren Nachbarschaft Flächen für Pflegeeinrichtungen und ein allgemeines Wohngebiet auswies. Die zuständige Kommune hatte zuvor immer die Blickbeziehungen zur umgebenden Natur und das Vermeiden einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes betont. Als der Anlieger sich mit diesem Argument nicht durchsetzen konnte, stellte er einen Normenkontrollantrag. Doch das zuständige Obergericht erkannte keine schutzwürdigen Interessen. Ein unverbaubarer Blick sei für die Abwägung der Interessen unerheblich (Sächsisches Obergericht, Az. 1 C 13/17).

Senioren – eine privilegierte Generation in Deutschland

Eine Befragung unter Senioren ergab eine überwiegende Zufriedenheit mit der eigenen finanziellen Situation. Allerdings brauchen Ältere heute größere finanzielle Reserven als die Generationen vor ihnen, um ein langes Leben zu finanzieren. Ersparnisse müssen daher intelligent eingesetzt werden, um möglichst lange davon profitieren zu können. Das gilt insbesondere für das in einer Immobilie gebundene Kapital. Die Immobilie zu Geld zu machen, kann vernünftig sein, wenn lange gehegte Wünsche umgesetzt werden sollen. Neben dem Verkauf und Umzug in eine kleinere Wohnung kommt auch die Immobilienverrentung infrage, ggf. in Kombination mit einem lebenslangen Wohnrecht.



100 Jahre Bauhaus

Das Bauhaus war eine politisch wirkmächtige Schule für Architektur, Kunst und Design der Moderne, die Künstler bis heute inspiriert. Zum Jubiläumsjahr warten bundesweit über 700 Veranstaltungen, Ausstellungen und Projekte unter dem Motto „Die Welt neu denken“ auf Besucher. Künstlerinnen und Künstler aus aller Welt lassen in der Akademie der Künste den Geist des Bauhauses wieder aufleben und interpretieren ihn neu.

