



INFORMATIONEN rund um die Immobilie



Nieder Immobilien | Ralf Nieder | Am Waldring 26 | 83562 Rechtmehring
Telefon: +49 8076 88 59 767 | kontakt@nieder-immobilien.de | www.nieder-immobilien.de

Hohes Erbschaftsvermögen

In den kommenden zehn Jahren wird in Deutschland gut ein Viertel mehr vererbt und verschenkt als bisher angenommen – insgesamt wird das Erbvolumen rund 400 Milliarden Euro pro Jahr betragen, hat das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung errechnet. Vor allem in wohlhabenden Haushalten wird deutlich mehr Vermögen an die nächste Generation weiter gegeben als bislang geschätzt. Die Mehrzahl der Erbschaften kann wegen hoher Freibeträge steuerfrei übertragen werden und steht für neue Investitionen zur Verfügung – zum Beispiel für den Kauf von Immobilien.

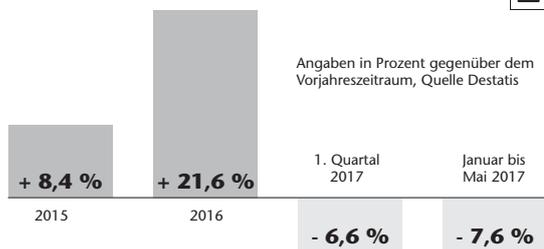
Fortbildungspflicht für Immobilienberufe

Der Bundestag hat ein neues Gesetz für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter beschlossen. Bisher mussten diese ihr Gewerbe lediglich anmelden. Zukünftig müssen Immobilienverwalter eine Erlaubnis beantragen, die nur erteilt wird, wenn der Gewerbetreibende zuverlässig ist, in geordneten Vermögensverhältnissen lebt und eine Berufshaftpflichtversicherung nachweist. Außerdem gibt es eine neue Fortbildungspflicht von 20 Stunden in drei Jahren, die auch für Immobilienmakler gilt. Die Berufsverbände hatten schon lange eine strengere Berufszulassung angemahnt und plädieren über die jetzigen Regeln hinaus zusätzlich für einen Sachkundenachweis.

Neubauboom knickt ein

Bereits das zweite Mal in Folge sanken die Baugenehmigungszahlen deutlich. Im ersten Quartal 2017 waren es minus 6,6 Prozent, von Januar bis Mai 2017 dann schon minus 7,6 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zum Vergleich: Im Jahr 2016 wurden insgesamt 21,6 Prozent mehr Wohnungen genehmigt als im Jahr 2015, im Jahr 2015 waren es 8,4 Prozent mehr gegenüber dem Vorjahr.

Genehmigte Wohnungen



Immobilienpreise driften weiter auseinander



Die unverändert hohe Nachfrage nach Immobilien und die zu geringe Neubautätigkeit ziehen Preissteigerungen von drei bis fünf Prozent bis Ende 2017 nach sich.

Nach Ansicht vieler Immobilienspezialisten werden die Kaufpreise von Immobilien in 71 der 79 deutschen Großstädte noch weiter steigen. Die höchsten Steigerungen werden kleine Großstädte unter 500.000 Einwohnern verbuchen. Sie holen den Trend der Metropolen und Topstandorte nach. Die Prognose bis 2030 sieht etwas anders aus. Die schrumpfende Bevölkerung und eine veränderte Altersstruktur werden zu einer wachsenden regionalen Polarisierung der Immobilienpreise führen. Aufgrund der sinkenden Nachfrage nach Immobilien werden die Marktwerte für selbst genutzte Eigentumswohnungen bis 2030 in einem Drittel aller deutschen Kreise und kreisfreien Städte um mehr als 25 Prozent sinken. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern könnte das in einem Viertel aller Kreise der Fall sein. Vor allem ländliche Regionen in Ostdeutschland werden betroffen sein. In und um Ballungszentren wie München, Frankfurt oder Hamburg ist dagegen mit weiteren Preisanstiegen zu rechnen.

Immobilien – ein bedeutender Wirtschaftsfaktor

Nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln entfallen rund 18 Prozent der Bruttowertschöpfung Deutschlands auf immobilienbezogene Wirtschaftsaktivitäten. Zu den Akteuren gehören rund 815.000 Unternehmen, knapp 3,9 Millionen private Vermieter und rund 16 Millionen Selbstnutzer. Ende des Jahres 2015 lebten in Deutschland rund 82,2 Millionen Menschen in gut 41,4 Millionen Wohnungen und 19,4 Millionen Gebäuden mit einer Wohnfläche von rund 3,79 Milliarden Quadratmetern. Mit einem Wert von 125.000 Euro verfügen deutsche Haushalte im europäischen Vergleich jedoch über ein relativ geringes Immobilienvermögen. Zinsen, Beschäftigung und Bevölkerungswachstum bilden derzeit äußerst günstige Rahmenbedingungen für den Erwerb von Immobilien, betont das Institut.

Lohnenswert: Balkonanbau



Wer die Fassade eines älteren Hauses sanieren oder dämmen will, sollte gleich den Balkonanbau mit planen.

Längst nicht alle Haushalte verfügen über einen Balkon, obwohl er bei 45 Prozent der Deutschen als wichtiges Kriterium bei der Wohnungssuche gilt. Balkone erhöhen den Wohnwert eines Hauses, werden von Mietern und Eigentümern gleichermaßen geschätzt und können auch nachträglich einfach und kostengünstig angebaut werden. Ein selbsttragender vorgestellter Balkonanbau auf Stützen erfordert nur wenige Verankerungspunkte an der Fassade. Ein stabiles Mauerwerk ermöglicht auch eine freitragende Konstruktion mit an der Wand befestigten Trägern. Alternativ kann die Außenfläche auch in bereits vorhandene Hausnischen eingesetzt werden. Die Investition in einen Balkon lohnt sich auch aus finanzieller Sicht, denn mindestens 25 Prozent der Balkonfläche können zur Wohnfläche dazugerechnet werden.

Schneller schuldenfrei mit der richtigen Tilgung

Die meisten Immobilienkäufer finanzieren ihre Immobilie über ein Annuitätendarlehen. Bei dieser Darlehensart zahlt der Kreditnehmer seiner Bank eine feste monatliche Rate, die sich aus Zins- und Tilgungsanteil zusammensetzt: Die Zinsen zahlt der Kreditnehmer an die Bank, mit dem Tilgungsanteil wird das Darlehen abgezahlt. Wer von Anfang an eine höhere Tilgung wählt oder viel Eigenkapital beisteuert, profitiert von besseren Zinskonditionen. Angerechnet wird der Zinssatz immer auf die Höhe der Restschuld. Den Tilgungssatz können Kreditnehmer hingegen selbst festlegen und damit auch die Höhe der monatlichen Rate bestimmen. Je höher die Tilgung, desto höher ist zwar die Rate, desto schneller schrumpft allerdings auch die Restschuld. Der Zinssatz und die monatliche Rate bleiben jeden Monat gleich. Da die Restschuld jedoch immer geringer wird, sinkt der Zinsanteil, während der Tilgungsanteil um dieselbe Höhe steigt. Eine hohe Tilgung bedeutet daher, dass Kreditnehmer insgesamt weniger Zinsen zahlen und schneller schuldenfrei sind.

Heckenhöhe bei Grundstücken in Hanglage

Die Nachbarschaftsgesetze der Bundesländer regeln detailliert, wie die Bepflanzung an der Grenze aussehen darf. Nach dem bayerischen Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann der Nachbar verlangen, dass Bäume, Sträucher und Hecken, die in einer geringeren Entfernung als zwei Meter von der Grenze seines Grundstücks wachsen, nicht höher als zwei Meter sind – gemessen an der Stelle, wo die Pflanzen aus dem Boden treten. Anderenfalls kann er den Rückschnitt der Pflanzen verlangen. In einem Rechtsstreit ging es darum, welches Maß gilt, wenn das betreffende Grundstück mit den beanstandeten Pflanzen tiefer liegt als das des Nachbarn. Der Bundesgerichtshof entschied, dass in einem solchen Fall eine Beeinträchtigung des höher gelegenen Grundstücks erst eintritt, wenn die Pflanzen dessen Höhengniveau erreichen. Die zulässige Pflanzenwuchshöhe ist deshalb von dem Bodenniveau des höher gelegenen Grundstücks aus zu bestimmen (BGH, 02.06.2017, V ZR 230/16).

Individueller Sanierungsfahrplan

Die Energieberatung vor Ort wurde vereinheitlicht. Wie Eigentümer ihr Wohngebäude sinnvoll energetisch sanieren können, zeigt der neue individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) auf. Dafür gibt es Zuschüsse vom Bund: 800 Euro Zuschuss gibt es für Ein- und Zweifamilienhäuser, maximal 1.100 Euro für Wohngebäude mit drei und mehr Wohneinheiten. Wohnungseigentümergeinschaften erhalten zusätzlich einen einmaligen Zuschuss von bis zu 500 Euro. Der Sanierungsfahrplan beinhaltet Vorschläge, wie Einzelmaßnahmen planvoll miteinander verknüpft und welche Vorhaben in welcher zeitlichen Reihenfolge umgesetzt werden können.

Nebenkosten beim Bauen und Kaufen richtig kalkulieren

Wer ein Haus baut oder eine Immobilie kauft, muss neben den reinen Erwerbs- bzw. Baukosten zusätzlich mit Nebenkosten in Höhe von 10 bis 15 Prozent rechnen. Dazu gehören die Maklercourtage von 3,57 bis 6,25 Prozent der Kaufsumme, die Notarkosten von 1,5 bis 2,0 Prozent, die Gerichtskosten beim Grundbuchamt von 0,5 Prozent sowie die Grunderwerbsteuer von 3,5 bis 6,5 Prozent je nach Bundesland. Beim Kauf eines Grundstückes kommen ggf. Erschließungskosten von 5.000 bis 15.000 Euro, Kosten für ein Bodengutachten von 1.000 bis 2.000 Euro und Vermessungskosten von einem Prozent hinzu.

Rauchen nur nach Stundenplan



Raucher und Nichtraucher geraten trotz vieler einschlägiger Urteile immer wieder in Streit. Das aktuelle Urteil des Landgerichts Dortmund (08.06.2017, 1 S 451/15) enthält einige Grundsätze, die für mehr Rechtssicherheit sorgen können: Danach hat jeder das Recht, rauchfrei zu wohnen. Führt das Rauchen der Nachbarn auf deren Terrasse zu nachhaltigen und häufigen Beeinträchtigungen, muss dies nicht hingenommen werden. Um einen Ausgleich zwischen den Interessen zu schaffen, kann ein Stundenplan aufgestellt werden, der den Tag in Abschnitte zu jeweils drei Stunden unterteilt, in denen abwechselnd geraucht bzw. nicht geraucht werden darf.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2017
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Renebarg, Herausgeber
siehe Zeitungskopf; Fotos: pixabay.com
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Institut für Wirtschaftsforschung DIW Berlin, Hans-Böckler-Stiftung, IVF, Haus & Grund Deutschland, LBS und Sparkassen, Immowelt.de, destatis.de, Postbank, Dr. Klein Privatkunden AG, Zukunft Altbau, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), Ibr Immobilien & Baurecht, BGH, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter, Bundesstiftung Baukultur, Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Beratungsinstitut empirica
Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansadruk 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.

Mietpreisbremse abgeschafft

Elf Bundesländer nutzen zumeist in einzelnen Städten und Regionen seit 2015 die Mietpreisbremse, um die zum Teil deutlichen Mietsteigerungen zu begrenzen. Doch das Instrument ist umstritten, weil es sich zum Beispiel in Berlin als wirkungslos erwiesen hat. Die Untersuchung von 117.000 Wohnungsinseraten ergab, dass ein Großteil der inserierten Mietwohnungen der Hauptstadt noch immer über der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten wird: Vor Einführung der Mietpreisbremse lagen 61,4 Prozent der Angebote im Schnitt um 24 Prozent über der Vergleichsmiete; bis Ende 2016 erhöhte sich der Wert auf rund 26 Prozent. Die Konsequenz: Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein schaffen die Mietpreisbremse ab.

Große Unterschiede bei den Kosten für Abwasser

Der Vergleich der jährlichen Abwassergebühren unter den 100 größten deutschen Städten hat ergeben, dass die Kosten je nach Stadt um mehrere hundert Euro pro Jahr variieren. So zahlt beispielsweise ein Vierpersonenhaushalt in Ludwigsburg im Durchschnitt 260 Euro im Jahr, in Potsdam dagegen mehr als 910 Euro. In der Mitte des Rankings findet sich die Stadt Marl mit 494 Euro im Jahr. Die günstigsten Abwasserentsorger kommen aus Bayern oder Baden-Württemberg, die zwanzig teuersten Abwassersysteme liegen mit Ausnahme von Bremerhaven und Saarbrücken ausschließlich in ostdeutschen und nordrhein-westfälischen Städten.

Im Sondereigentum darf umgebaut werden



Das Sondereigentum an einer Wohnung steht dem Eigentümer zur freien Gestaltung und Nutzung zur Verfügung. Die übrigen Eigentümer müssen Änderungen in diesem Bereich grundsätzlich dulden. In einem konkreten Fall ging es um das Vordach eines Penthauses, das im Zuge von Dacharbeiten im Auftrag der Gemeinschaft abgerissen werden musste. Der Sondereigentümer baute den teilverglasteten, hölzernen Dachvorbau in veränderter Form wieder auf, was einer Mitbewohnerin missfiel. Der Bundesgerichtshof entschied, dass ein Vorher-Nachher-Vergleich herangezogen werden muss. Nur wenn eine Baumaßnahme den optischen Gesamteindruck des ganzen Gebäudes und nicht nur einzelner Bauteile erheblich verändert, können die anderen Wohnungseigentümer dagegen vorgehen (BGH, 18.11.2016, V ZR 49/16).

Unterschiede: Instandhaltung und Instandsetzung

Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum können ganz oder teilweise auf Sondereigentümer übertragen werden. Wenn es darum geht, wer wofür zahlt, kommt es auf den genauen Wortlaut in der Teilungserklärung an. In einem konkreten Fall stand: „Die Kosten der Instandhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die nur von einem Eigentümer genutzt werden, sind nur von diesem zu tragen“. In der Praxis ist es nicht immer leicht, eine Wartung von einer Reparatur zu unterscheiden. Doch im Falle eines Wasserrohrbruchs war die Sache klar: Es ging eindeutig um die Instandsetzung und nicht um die Instandhaltung. Der Bundesgerichtshof hielt sich genau an die Teilungserklärung und entschied, dass die Gemeinschaft für die Kosten der Reparatur aufkommen muss (BGH, 09.12.2016, Az. V ZR 124/16).

In Deutschland fehlen eine Million Wohnungen



Um dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken, wird alles gebraucht: Mietwohnungsbau, sozialer Wohnungsbau, Eigenheimbau und der Bau von Eigentumswohnungen.

Der Wohnraum wird knapp – vor allem in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten, mittlerweile aber auch in 138 Städten und Kreisen. Zwischen 2010 und 2015 sind die 78 Großstädte in Deutschland um mehr als 1,2 Millionen Einwohner beziehungsweise um 4,9 Prozent gewachsen. Der Mieterbund fordert eine Vervierfachung des Mietwohnungsbaus. Auch der soziale Wohnungsbau dürfe in der nächsten Legislaturperiode nicht vernachlässigt werden, sondern müsse auf hohem Niveau fortgesetzt werden. Die Bausparkassen gehen davon aus, dass Mietwohnungen allein die Probleme nicht lösen können. Junge Familien seien die Verlierer der galoppierenden Immobilienpreise in den Ballungsräumen. Für diese sollte der Bau eines Eigenheimes oder der Erwerb einer Eigentumswohnung erleichtert werden. Immobilieneigentum dient überdies der Altersvorsorge, denn mietfreies Wohnen im Alter kompensiert einen Teil der immer niedriger werdenden Renten. Außerdem macht jeder Umzug in eine eigene Wohnung eine andere Wohnung frei. Fazit: Es gibt nicht nur eine Lösung für den Wohnungsmarkt, sondern viele Schrauben, an denen gedreht werden kann.

Eigenbedarf: „Für eigene Zwecke“ ist kein ausreichender Kündigungsgrund

Wer seinen Mietern wegen Eigenbedarf kündigen will, muss die Kündigungsgründe nachvollziehbar darstellen. Der pauschale Hinweis, die Wohnung werde „für eigene Zwecke“ benötigt, genügt nicht den Anforderungen des § 573 BGB. Der Vermieter hätte konkrete Umstände nennen müssen, die eine Kündigung rechtfertigen, zum Beispiel, warum er die Räume als Wohnung für sich, seine Familie oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Der Vermieter hatte aber lediglich darauf verwiesen, dass er seit zwei Jahren in Berlin lebe, ein Restaurant betreibe, derzeit bei Freunden wohne und die Wohnung ersteigert habe, um dort einzuziehen (LG Berlin, 15.11.2016, Az. 67 S 247/16).

Bauen: Unbedingt, aber am richtigen Ort

Der Neubau von Wohnungen ist wegen der angespannten Situation dringend geboten. Entscheidend ist aber, wo gebaut wird, denn die Versiegelung wirkt sich negativ auf das Klima aus. Der schonende Umgang mit Grund und Boden ist daher seit den 1990er-Jahren im Bau- und Planungsrecht verankert. Trotzdem werden immer noch 66 Hektar Land täglich durch Siedlungs- und Verkehrsflächen neu beansprucht und 140 Hektar im Bestand versiegelt. 84 Prozent der deutschen Gemeinden stellen derzeit neue Einfamilienhausgebiete zur Verfügung, oft am Ortsrand bei gleichzeitig aussterbenden Ortskernen, meldet die Bundesstiftung Baukultur. Dabei könnten die Deutschen weitere fünf Jahre bauen, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen, wenn das Potenzial zur Nachverdichtung von deutschlandweit 120.000 Hektar in der Innenentwicklung genutzt würde, erläutert Dr. Gotthard Meinel vom Leibniz-Institut.

Wohnen in der Zukunftsregion

Deutschland geht es so gut wie lange nicht: Die Beschäftigung liegt auf Rekordniveau, der Staat schreibt schwarze Zahlen und die Schulden sinken. Doch der demografische Wandel wird für Verschiebungen sorgen. Wie viele Menschen in einem Land leben, ist für die Zukunft genauso wichtig wie die Alters- und Qualifikationsstruktur der Bevölkerung. Im Jahr 2035 werden in Deutschland schätzungsweise 1,2 Millionen mehr Menschen leben als heute, und 25,8 Prozent der Bevölkerung werden älter als 67 Jahre sein. Der Zuzug in die Städte wird bis zu diesem Zeitpunkt anhalten und deutliche Auswirkungen auf die Lebensqualität haben. Für die ländlichen Abwanderungsregionen wird es dann schwerer werden, eine hochwertige Versorgung zu gewährleisten.

Was unterscheidet München und Berlin von Paris oder London?



Die Nachfrage nach Immobilien konzentriert sich in Deutschland nicht ausschließlich auf die Hauptstadt, sondern verteilt sich auf viele weitere attraktive Standorte.

Der deutsche Immobilienmarkt erlebt eine Ausnahmekonjunktur. Forscher und Fachleute fragen sich, wie lange diese Situation noch anhalten wird. Die Meinungen reichen von „Die Party ist vorbei“, „mit Preisrückgängen bis zu einem Drittel ist zu rechnen“, bis „die enorme Lücke“ zwischen Nachfrage und Bautätigkeit „hält das Preisniveau relativ weit oben“. Die wirtschaftlichen Aktivitäten verlagern sich weltweit zunehmend in die Städte, weil die Wissensgesellschaft vom Austausch lebt. Doch der Blick über den Tellerrand in andere europäische Metropolen hilft nicht weiter, erläutert Harald Simons vom Berliner Forschungs- und Beratungsinstitut empirica: „Berlin und auch München werden niemals zum deutschen Paris oder London werden.“ Dort gebe es keine Standortalternative zur jeweiligen Hauptstadt. In Deutschland sei das anders. Daher würden sich die Preise in den deutschen Städten niemals so hochschaukeln, wie es aus anderen Ländern bekannt ist.

Luxusgut Autostellplatz



In Deutschland kommen auf je 1.000 Einwohner 548 Autos. Damit hat die Bundesrepublik einen neuen Höchststand erreicht und schob sich im europäischen Vergleich von Rang 8 auf Rang 6 vor. Im Jahr 2010 lag die Pkw-Dichte noch bei 527 Pkw. Fast zwei Drittel der Deutschen fahren mit dem Auto zur Arbeit. Die Folge: Die Mietpreise für Garagen und Stellplätze erreichen in den deutschen Großstädten laut immowelt.de stattliche Höhen. In Stuttgart werden pro Monat 93 Euro verlangt, in München 65 Euro. Die günstigsten Stellplätze gibt es in Hannover, Dresden und Leipzig.

Mietpreise für Garagen und Stellplätze

Berlin	60 Euro
Bremen	50 Euro
Dresden	40 Euro
Düsseldorf	60 Euro
Essen	55 Euro
Frankfurt am Main	75 Euro
Hamburg	63 Euro
Hannover	40 Euro
Köln	51 Euro
Leipzig	40 Euro
München	65 Euro
Stuttgart	93 Euro

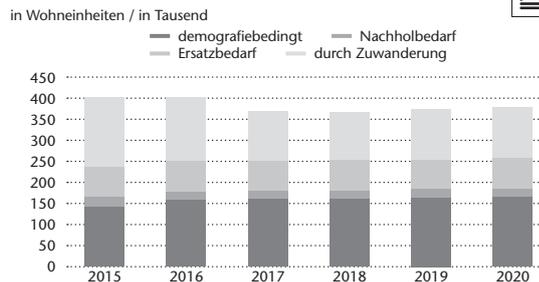


Quelle: immowelt.de

Gute Perspektiven für den Neubau bis 2035

Die aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln bescheinigt der Bau- und Immobilienwirtschaft große Chancen. Nach heutigem Stand sei von einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. Die Bautätigkeit liegt derzeit deutlich unter dem Baubedarf, der auf bundesweit 385.200 Wohnungen jährlich bis zum Jahr 2020 geschätzt wird. In den Großstädten wird tatsächlich nicht einmal die Hälfte des dortigen Bedarfs gebaut. Der sehr hohe Bedarf wird bis 2020 zwar deutlich zurückgehen, aber auf hohem Niveau bleiben. Zwischen 2020 und 2035 wird er sich auf jährlich 283.000 Wohnungen verringern.

Baubedarf in Deutschland



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln