



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

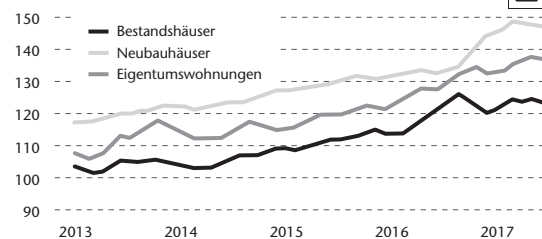
Gute Zahlen im Wohnungsbau

Im Jahr 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 375.400 Wohnungen genehmigt, das waren 21,6 Prozent mehr als im Jahr 2015. Dennoch bemängelt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln, dass immer noch zu wenig und falsch gebaut wird: In 15 untersuchten Städten wurde zwischen 2011 und 2015 nur rund die Hälfte der benötigten Wohnungen errichtet – in Berlin, Stuttgart und München waren es sogar nur 40 Prozent.

Preisobergrenze erreicht?

Die bundesweiten Durchschnittspreise für Bestandshäuser, Neubauhäuser und Eigentumswohnungen haben im März 2017 erstmals seit mehr als drei Jahren leicht nachgegeben. Die Preise für Eigentumswohnungen waren bisher immer noch gestiegen, aber auch sie haben jetzt um 0,20 Prozent nach.

Immobilienpreise geben leicht nach

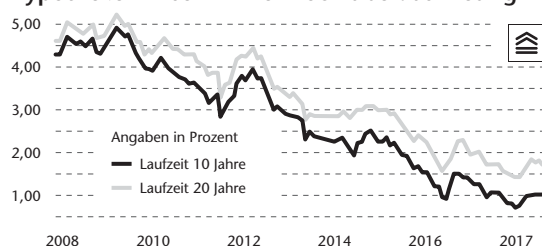


Quelle: Hauspreisindex EPX

Zinsen unter Beobachtung

Der Immobilienboom ist abhängig von den niedrigen Zinsen. Eine Prognose gilt unter Fachleuten aber als schwierig. Solange die Europäische Zentralbank ihren expansiven Kurs beibehält, bleibt es für deutsche Immobilienkäufer leicht, Immobilien zu finanzieren. Davon profitieren weiterhin Immobilienverkäufer, die den Gewinn aus der Preissteigerung der vergangenen Jahre durch einen Verkauf in dieser Marktphase realisieren.

Hypothekenzinsen immer noch überaus niedrig



Quelle: www.finanzpartner.de

Raus aus der Stadt?



Die hohen Preise in den Großstädten sind für Immobilienkäufer und Mieter auf der Suche nach einem bezahlbaren neuen Zuhause frustrierend.

Seit der Jahrtausendwende zieht es die Menschen vermehrt in die Städte. Die Metropolen wuchsen. Dieser Trend setzt sich bis heute fort, doch einige große Städte wie Hamburg, München oder Stuttgart verzeichnen erstmals einen negativen Wanderungssaldo. Ein Grund sind die hohen Immobilienpreise und Mieten, denn für alle Metropolen gilt: Das Wohnen im Umland ist günstiger als in der Stadt. Das knappe Wohnungsangebot und die hohen Preise frustrieren die Nachfrager zunehmend und veranlassen sie, sich nach Alternativen umzuschauen. Der Blick geht an den Stadtrand, ins Umland oder in ländliche Gemeinden. Die haben über die günstigen Preise hinaus etwas zu bieten, was in der Stadt rar ist: die Nähe zur Natur, Entschleunigung, die Rückkehr zu Freunden und Familie. Laut aktuellem Baukulturbericht wollen 55 Prozent der 30- bis 40-Jährigen am liebsten in einer Landgemeinde wohnen, 27 Prozent in einer Mittel- oder Kleinstadt, aber nur 18 Prozent in einer Großstadt.

Wohnungsmieten flächendeckend gestiegen

Im Schnitt stiegen die Mieten der im Jahr 2016 angebotenen Wohnungen in den Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern um 6,3 Prozent auf 9,97 Euro pro Quadratmeter. In den anderen kreisfreien Großstädten legten die Angebotsmieten um 4,5 Prozent auf durchschnittlich 7,33 Euro pro Quadratmeter zu. Auch in den städtischen Kreisen setzte sich die Dynamik fort. Dort erhöhten sich die Angebotsmieten im Schnitt um 4,6 Prozent – verglichen mit dem Vorjahr – auf 7,20 Euro pro Quadratmeter. Die ländlichen Kreise haben weiterhin niedrige Mietniveaus. Sie liegen im Schnitt bei 5,87 Euro je Quadratmeter, weisen aber ebenfalls im Durchschnitt leichte Mietsteigerungen auf. Abseits der Ballungsräume bleiben die Angebotsmieten in ländlichen Kreisen mit durchschnittlich 4,30 Euro pro Quadratmeter günstig.

Spezialglas für den Klimaschutz



Wenn es im Sommer draußen heiß wird, können verschiedene Techniken dafür sorgen, dass das Klima im Haus angenehm kühl bleibt.

Hochisolierte Wärmeschutzfenster halten die Wärme im Raum und die Kälte draußen. Im Winter reduzieren sie Wärmeverluste und helfen dabei, Heizkosten zu sparen. Im Sommer können getönte Scheiben bei Bedarf dafür sorgen, dass Sonne und Wärme draußen bleiben. Bisher dauerte es einige Zeit, bis sich die Scheiben tönten. Forscher am Fraunhofer IAP haben jetzt gemeinsam mit Tilse Formglas eine neue Technologie entwickelt, durch die sich die Scheiben zehn Mal schneller abdunkeln als bisher üblich. Scheint die Sonne, dunkeln sich die elektrochromen Gläser ab, sodass ein Großteil der Hitze draußen bleibt. Wenn es draußen dunkel ist, sind die Fensterscheiben transparent und lassen Licht und Wärme durch. Ein weiterer Vorteil: Die Fenster schimmern nicht mehr nur in Blau, wenn sie sich abdunkeln, sondern auf Wunsch auch in anderen Farben. Überdies sind sie sehr stabil und je nach Ausführung begehbar.

Versichern – aber richtig

Versicherungen sollen Sicherheit in Ausnahmesituationen bieten, in die jeder geraten kann. Man kann sich nahezu gegen jedes Risiko absichern, doch nicht jede Versicherung ist sinnvoll. Eine regelmäßige Überprüfung der Policen ist sinnvoll, weil sich die Lebensbedingungen der Versicherten immer wieder ändern und weil die Versicherungen ihre Tarife immer wieder auf der Grundlage neuer Berechnungen anbieten. Der Vergleich der Tarifbedingungen verschiedener Versicherungen lohnt sich. Untersuchungen der Stiftung Warentest zeigen, dass Versicherte durch einen Tarif- oder Versicherungswechsel mehrere Hundert Euro im Jahr sparen können. Dabei kommt es darauf an, nicht nur auf die Preise, sondern auch auf den Umfang des Schutzes zu achten. Neue Tarife in der Privathaftpflicht- und Hausratversicherung bieten oft mehr Schutz als alte. Wichtig ist es, den eigenen Bedarf sorgfältig abzuwägen, besonders wenn sich im Leben etwas verändert hat, zum Beispiel wenn Paare zusammenziehen, Kinder geboren werden oder nach einem Umzug.

Arbeitszimmer mit doppeltem Steuervorteil

Der Bundesfinanzhof hat gleich zwei Urteile (BFH, Az. VI R 53/12 und BFH, Az. VI R 86/13) zugunsten der Steuerzahler gefällt. Danach können Ehepaare oder eingetragene Lebenspartner ab sofort jeweils beide maximal den gesetzlichen Betrag von 1.250 Euro als Werbungskosten von der Steuer absetzen, wenn sie sich ein gemeinsames Homeoffice teilen. Bisher hing die Höhe der abziehbaren Kosten objektbezogen ausschließlich vom genutzten Raum ab und nicht von der Anzahl der Personen, die den Raum nutzen. Ein Lehrerpaar hatte geklagt, weil das Finanzamt jedem von ihnen nur die Hälfte des Höchstbetrages zugestanden hatte. Die obersten Finanzrichter entschieden jedoch, dass der Abzug jedem Steuerpflichtigen zu gewähren ist. Voraussetzung: Für die betriebliche oder berufliche Tätigkeit steht kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, oder der Raum bildet den Mittelpunkt der gesamten beruflichen Betätigung.

Bauen: E-Mail reicht für die Mängelrüge

Eine Mängelrüge verlängert die Verjährungsfrist von Ansprüchen, die ein Bauherr gegenüber dem ausführenden Unternehmen hat. Für die Übermittlung der Rüge muss bei einem VOB/B-Bauvertrag die Schriftform eingehalten werden, damit sie rechtswirksam ist. Das Oberlandesgericht Köln hat jetzt entschieden (22.06.2016, 16 U 145/15), dass eine Rüge per E-Mail grundsätzlich zulässig ist. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass die Kommunikation per E-Mail in der Baupraxis üblich ist. Frühere, anders lautende Urteile hatten eine elektronische Signatur in der E-Mail gefordert. Auf der sicheren Seite sind Bauherren nach wie vor mit einer Mängelrüge per Einschreiben.

Neues Bauvertragsrecht ab 2018

Die Reform des Bauvertragsrechts und der Mängelhaftung tritt am 1. Januar 2018 in Kraft. Die neuen Regelungen gelten für alle Verträge, die von diesem Zeitpunkt an geschlossen werden. Die Änderungen betreffen unter anderem die Einbaukosten von fehlerhaft geliefertem Material, Vertragsänderungen und daraus resultierende Mehr- oder Mindervergütung, Abschlagszahlungen, die Bauabnahme, die Einführung von Baukammern zur Beschleunigung von Verfahren an den Gerichten und neue Bestimmungen für Verbraucherbauverträge.

Falsches Baujahr im Notarvertrag berechtigt zum Rücktritt



Foto: © Th. Kohler | flickr

Wer ein Haus verkauft, sollte seine tatsächliche Beschaffenheit sorgfältig prüfen und keine Angaben im Kaufvertrag machen, über die er sich nicht sicher ist. In einem Fall vor dem Oberlandesgericht Hamm ging es um ein Haus, das zwei Jahre älter war, als der Käufer angegeben hatte. Im notariellen Kaufvertrag stand: „Es handelt sich um ein Gebäude aus dem Jahr 1997.“ Das Haus war aber 1995 gebaut worden. Das Gericht sah darin eine Beschaffenheitsvereinbarung und bewertete die falsche Angabe als arglistige Täuschung, die sogar bei einer so geringfügigen Abweichung einen Rücktritt vom Vertrag rechtfertigt (OLG Hamm, 02.03.2017, 22 U 82/16).

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; pixabay.com
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: ZIA, BBSR, finanzpartner.de, Dr. Klein & Co. AG, bethge immobilienanwälte, Stiftung Warentest, Fraunhofer IAP, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, Interhyp Gruppe, Immowelt, BHW Pressedienst, Destatis, Deutscher Ferienhausverband, Bundesrat, Zentralverband Zoologischer Fachbetriebe, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Bundesumweltministerium, Umweltbundesamt, Institut für ökologische Wirtschaftsforschung GmbH
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.

Lärmprotokoll nicht notwendig

Ein Mieter, der sich über Lärm im Haus beschwert, muss nicht unbedingt ein Protokoll über Beginn und Dauer der Belästigung führen. Dennoch sollte er darlegen können, um welche Art von Beeinträchtigungen es sich handelt. Das hat der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil bestätigt (BGH, 21.02.2017, VIII ZR 1/16). Als Laie könne ein Mieter nicht wissen, ob der als unzumutbar empfundene Lärm der anderen Bewohner des Hauses auf deren Verhalten oder auf mangelndem Schallschutz beruht. Bei entsprechendem Antrag muss das Gericht ein Sachverständigengutachten einholen. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung oder einen bestimmten Minderungsbetrag muss der Mieter auch nicht vortragen.

Chronisch angespannte Wohnsituation in Unistädten

Zu jedem Semesterbeginn geht der Run auf kleine Wohnungen wieder los. Gefragt sind neben WG-Zimmern vor allem Einzimmerwohnungen. Dafür müssen Studenten in vielen Städten tief in die Tasche greifen, zeigt ein Mietpreisscheck in 65 deutschen Hochschulstädten. Am teuersten sind weiterhin Wohnungen mit bis zu 40 Quadratmetern in München: Dort kostet der Quadratmeter 19,70 Euro. Auf Platz 2 folgt Ingolstadt mit 15,20 Euro, auf Platz 3 Frankfurt mit 14,10 Euro. Investoren haben die Angebotslücke erkannt: In immer mehr Studentenstädten werden zunehmend Studentenapartments gebaut.

Mieter dürfen das Bad nicht eigenmächtig umbauen



Die Wohnung soll ein Ort zum Wohlfühlen sein. Viele Mieter wollen deshalb Umbauten vornehmen, die ihren individuellen Bedürfnissen und ihrem eigenen Geschmack entsprechen – zum Beispiel ein Einbauschränk im Flur, neue Fliesen im Bad oder Parkett im Wohnzimmer. Doch Vorsicht ist geboten. Mieter dürfen zwar Innentüren und Wände knallig bunt streichen (BGH, Az. VIII ZR 50/09), müssen diese aber beim Auszug wieder mit einer neutralen Farbe überstreichen (BGH, Az. VIII ZR 416/12). Bei Umbauplänen sollte in jedem Fall der Vermieter gefragt werden. Dieser kann grundsätzlich beim Auszug den Rückbau fordern. Eingriffe in die Bausubstanz, wie der Einbau eines neuen Fensters oder Bades, sind von der Genehmigung des Vermieters abhängig.

Warum Deutsche umziehen wollen

Ein Umzug verursacht allerhand Aufwand, den viele nur auf sich nehmen, wenn sie müssen – bei einem Jobwechsel zum Beispiel. Doch es gibt weitere schwerwiegende Gründe, warum Deutsche umziehen wollen. 56 Prozent nehmen einen Arbeitsweg von bis zu einer Stunde auf sich. Ist der Weg länger, wird ein Umzug ins Auge gefasst. Auf dem zweiten Platz der Umzugsgründe steht der Wunsch nach mehr Platz für die persönliche Entfaltung. Für jeden Dritten ist eine zu hohe Miete ein Umzugsgrund. Insgesamt sind 76 Prozent der Deutschen mit ihrer Wohnsituation zufrieden, jedoch nur 67 Prozent der unter Dreißigjährigen. Ältere Menschen ab 60 Jahre sind zu 83 Prozent damit zufrieden, wie sie wohnen.

Wer eine Terrasse allein nutzt, trägt auch allein die Kosten



Eine offene Terrasse vor der Eigentumswohnung ist besonders im Sommer ein Gewinn an Lebensqualität und eignet sich prima für Aktivitäten im Freien.

Die Fläche der Terrasse zu erweitern, zu befestigen und gegen Blicke abzuschirmen ist ein nachvollziehbarer Wunsch der Wohnungseigentümer, die daran Sondernutzungsrechte haben. Eine Eigentümergemeinschaft hatte diesem Anliegen zugestimmt und beschlossen, dass die Kosten der Baumaßnahmen und künftigen Instandhaltung von den Nutzern zu tragen sind. So stand es auch bereits in der Teilungserklärung.

Ein Eigentümer klagte jedoch und sprach der Eigentümerversammlung die Beschlusskompetenz ab; sie könne über die Folgekosten von baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum nicht entscheiden. Es kam zum Rechtsstreit bis vor dem Bundesgerichtshof. Der entschied, dass Wohnungseigentümer, denen laut Gemeinschaftsordnung die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten obliegen, im Zweifel auch die Kosten tragen müssen. Dies gilt auch und besonders für Flächen, die zwar eigentlich zum Gemeinschaftseigentum gehören, an denen diese Eigentümer aber Sondernutzungsrechte haben. Weiterhin gilt dies auch für später hinzugekommene Anlagen wie Zäune oder Terrassen (BGH, 28.10.2016, V ZR 91/16).

Wann darf der Vermieter in die Mietwohnung?

Vermieter haben kein grundsätzliches Recht, eine vermietete Wohnung regelmäßig zu begehen. Spektakulär wurde ein Fall, in dem ein Mieter seinen Vermieter aus der Wohnung getragen hatte und eine fristlose Kündigung erhielt, die der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 289/13) jedoch für nichtig erklärte. Auch ein Vermieter, der regelmäßig bauliche Mängel kontrollieren wollte, wurde in seine Schranken verwiesen (AG Stuttgart, Az. 6 C 1267/14). Das Amtsgericht München (AG München, Az. 461 C 19626/15) hält jedoch Begehungen im Abstand von fünf Jahren für rechtmäßig. Vermieter dürfen die vermietete Wohnung besichtigen, wenn dazu ein konkreter, nachvollziehbarer Grund besteht, zum Beispiel, wenn die Wohnung verkauft oder vermietet werden soll oder wenn Instandhaltungsmaßnahmen geplant werden. Auch die Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern ist ein konkreter Grund.

Wann ist eine Stadt wirklich smart?

Viele Städte rüsten ihre technische und digitale Infrastruktur auf, wollen Smart Cities werden. Klimawandel, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Wohnen und soziale Integration verlangen intelligente Lösungen. „Es kommt aber nicht nur auf Digitalisierung, neue Technologien und Daten an“, sagt Harald Herrmann, der Direktor des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung: „Um komplexe Probleme in Städten zu lösen, braucht es vielseitiges Wissen und Erfahrungen und vor allem Austausch und Vernetzung.“ Auch in Smart Cities sollte der Mensch im Vordergrund stehen. Schließlich wird jede Stadt nur so intelligent sein, wie ihre Bürger und ihre Verwaltung.

Parkplatz wichtiger als Kultur

Wer eine neue Wohnung sucht, setzt Präferenzen. Zwar unterscheiden sich die Wünsche der Immobilieninteressenten, doch bei den großen Standortfaktoren sind sich die Deutschen ziemlich einig. Für 75 Prozent stehen gute Einkaufsmöglichkeiten an erster Stelle. Auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (45 Prozent) und kurze Wege zur Arbeit (31 Prozent) sind wichtig. Kultur vor der Haustür ist zwar erwünscht, aber ein Parkplatz ist praktischer, sagen 21 Prozent der Befragten. Die Nähe zu Restaurants und Kneipen (8 Prozent) steht nicht ganz vorn auf der Wunschliste. Familien mit Kindern wünschen sich gleich nach den guten Einkaufsmöglichkeiten (58 Prozent) kurze Arbeitswege (40 Prozent) und die Nähe zu Schulen (38 Prozent). Abstriche machen sie dafür lieber beim Image ihres Wohnviertels (16 Prozent). Paare ohne Kinder legen auf den Ruf der Nachbarschaft mit 25 Prozent fast so großen Wert wie auf einen kurzen Weg zur Arbeit (26 Prozent).

Gartenteich holt die Natur zurück



Kleine, private Rückzugsmöglichkeiten und Ruheinseln werden in Zeiten wachsender Städte und dichter Siedlungen immer wichtiger.

Auch der aller kleinste Stadtgarten bietet noch Platz für ein Stück Natur. Wer die Gestaltung geschickt angeht, kann ein kleines Paradies schaffen. Dabei kommt es auch auf kleinem Raum auf Vielfalt an. Wasser kann dabei eine wichtige Rolle spielen. Schon ein kleiner Teich bereichert die Natur, ist ökologisch sinnvoll und gut für das Klima. Nach Aussagen des deutschen Zentralverbands Zoologischer Fachbetriebe geht der Trend hin zu naturbelassenen Teichen. Bei diesen pendelt sich das ökologische Gleichgewicht im Gegensatz zu künstlichen Teichanlagen automatisch ein. Schon eine dreistufige Tiefenabfolge ahmt natürliche Bedingungen nach und bietet Pflanzen, Fischen, Amphibien und Insekten einen optimalen Lebensraum. Teichbauer oder Gartenbauarchitekten berücksichtigen bei der Planung nicht nur die Ausgangslage und den Bezug zum Gebäude, sondern achten darauf, dass der Teich keine Gefahr für Kinder und Haustiere darstellt. Frühjahr und Sommer sind der perfekte Zeitraum, um einen Teich anzulegen.

Besser leben in Städten und Gemeinden ohne Auto



Die Mehrheit der Deutschen möchte nicht mehr so stark aufs Auto angewiesen sein, ergab eine Umfrage des Bundesumweltministeriums. Das Auto ist laut Studie derzeit noch das wichtigste Verkehrsmittel in Deutschland. 70 Prozent der Befragten nutzen es mehrmals in der Woche. Die meisten können sich aber vorstellen, mehr zu Fuß zu gehen oder mit dem Rad zu fahren. 91 Prozent gehen davon aus, dass das Leben besser wird, wenn das Auto nicht mehr so eine wichtige Rolle spielen würde. 79 Prozent wünschen sich eine Stadtentwicklung, die Alternativen zum Auto stärkt. Saubere Luft und mehr Grün in der Stadt lassen sich nur mit mehr Bussen und Bahnen und mit weniger Autos erreichen, betont das Umweltbundesamt. Ein Teil der Lösung werden E-Autos sein. Bis 2025 sollen eine Million auf der Straße sein. Professor Dr. Martin Winter vom Batterieforschungszentrum MEEI ist zuversichtlich: „Die Fortschritte, die wir in den letzten vier bis fünf Jahren gemacht haben, sind enorm – gerade auch bezüglich Zuverlässigkeit, Sicherheit, Lebensdauer.“

Ferienwohnungen als Investition immer beliebter

Der Inlandtourismus entwickelt sich insgesamt positiv. 2016 verzeichnete das Statistische Bundesamt drei Prozent mehr Übernachtungen als noch im Vorjahr. Vom Trend zum Urlaub im eigenen Land profitieren auch Vermieter von Ferienwohnungen. Mit dem neuen Gesetz zur Neuordnung des Städtebaurechts haben Städte und Gemeinden jetzt bessere Steuerungsmöglichkeiten. Sie können die Nutzung von Ferienwohnungen und selten genutzten Zweitwohnungen genehmigungspflichtig machen. Ferienwohnungen gelten als nicht störender Gewerbebetrieb beziehungsweise als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes. Das bedeutet auch mehr Rechtssicherheit für Vermieter. Durch Touristen verursachter Lärm im Mietshaus muss allerdings nicht geduldet werden, entschied erst jüngst das Landgericht Berlin (AZ 67 S 203/16).

