



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

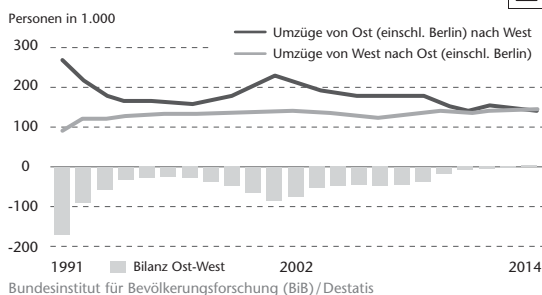
Makler und Verwalter bekommen Berufszulassung

Die berufsständischen Organisationen der Immobilienwirtschaft fordern seit Langem einen geregelten Zugang zu den Immobilienberufen, um ihre Leistungsfähigkeit transparenter zu machen. Nun hat das Bundeskabinett einen Gesetzentwurf zur Änderung der Gewerbeordnung beschlossen. Danach müssen Wohnungseigentumsverwalter und Makler voraussichtlich ab Mitte 2017 einen Sachkundenachweis erbringen. Auch der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung wird für Verwalter verpflichtend. Die Änderung wird in der Branche als längst überfällig begrüßt.

Trendwende: Mehr Menschen ziehen von West nach Ost

Im Jahr 2014 sind erstmals mehr Menschen von West- nach Ostdeutschland gezogen als umgekehrt. Damit wurde der seit der Wiedervereinigung anhaltende ostdeutsche Abwanderungstrend gestoppt. Vor allem die Hauptstadt Berlin und das Umland sind für Zuzügler aus Westdeutschland attraktiv. Ohne Berlin wäre die Wanderungsbilanz für Ostdeutschland weiterhin negativ.

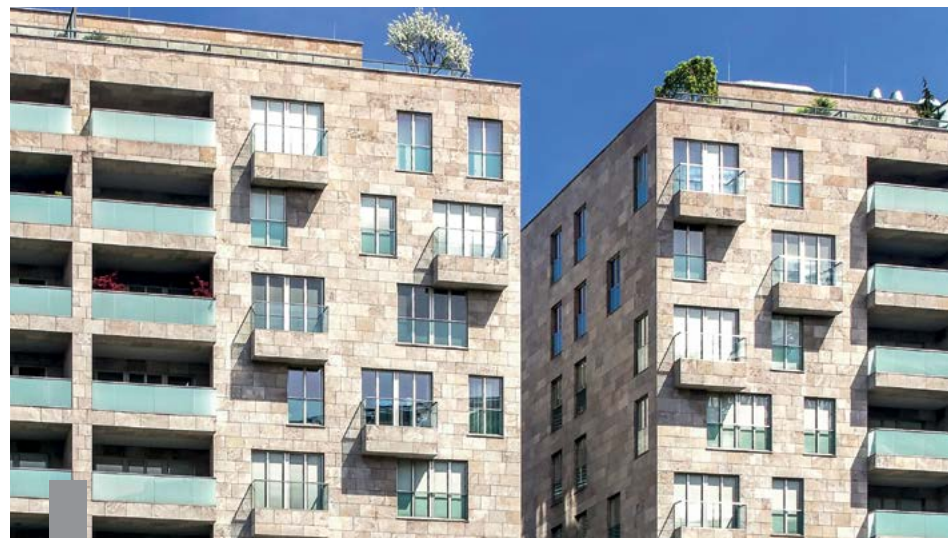
Wanderungen zwischen Ost und West



Zinsen bleiben bis 2018 niedrig

Gute Nachrichten für Häuslebauer und Kreditnehmer, schlechte Nachrichten für Anleger: Die EZB hat ihr Anleiheankaufprogramm bis mindestens März 2017 verlängert. Erst danach käme eine Anhebung der Leitzinsen in Betracht. Da auch 2017 noch mit einer niedrigen Inflation zu rechnen ist, bleibt ein Kurswechsel der Europäischen Zentralbank vor 2018 eher unwahrscheinlich. Dessen ist sich Dr. Marco Bargel, Chefvolkswirt der Postbank, sicher. Die Zinsen für Immobilienfinanzierungen, aber auch für Bankeinlagen werden sich also weiterhin auf einem niedrigen Niveau bewegen.

Immobilien bleiben trotz hoher Preise erschwinglich



Alle schimpfen über die hohen Immobilienpreise – doch Immobilien sind wegen der niedrigen Zinsen viel erschwinglicher als noch in den Neunzigerjahren.

Im zweiten Quartal 2016 sind die Kaufpreise wiederum stärker gestiegen als die Mieten. Die Dynamik des Marktes wurde dadurch bisher nicht gebremst, weil die niedrigen Zinsen für Ausgleich sorgen. Im bundesweiten Durchschnitt ist der Kauf einer gebrauchten Wohnung immer noch günstiger als die Miete, bestätigt der empirica-Erschwinglichkeitsindex 2016. Niedrige Zinsen machen den Kauf erschwinglicher, gefährden jedoch die Rückzahlung bis zum Renteneintritt. Davor bewahrt eine hohe anfängliche Tilgungsrate von mindestens 2,5 Prozent. Je nach Tilgungshöhe können Eigentümer sich sogar mehr Fläche leisten, aber nicht überall. In attraktiven Städten mit hohen Immobilienpreisen ist Kaufen nur erschwinglicher, wenn der Käufer auf Fläche verzichtet, in München auf bis zu 25 Quadratmeter. In vielen ländlichen Bereichen können Käufer dagegen bis zu 30 Quadratmeter Wohnfläche mehr finanzieren als Mieter.

Hohe Preise verändern das Suchverhalten

Die Nachfrage nach Immobilien ist mancherorts extrem hoch. Kapitalanleger und Eigennutzer drängen auf den Markt und konkurrieren miteinander. Innerhalb nur eines Jahres veränderte sich laut Immobilienscout24 die Grundstimmung von Kaufinteressenten. Eigennutzer sind dabei mit 32 Prozent pessimistischer als Kapitalanleger (25 Prozent). Viele Käufer weichen daher bereits aus: Ein Drittel aller Kaufinteressenten sucht aufgrund der hohen Preise eine günstigere Lage, 24 Prozent der Hauskäufer wählen eine kleinere Immobilie. Aber nur knapp jeder Fünfte verschiebt den Immobilienerwerb in der Hoffnung, dass die Preise fallen (19 Prozent). Damit ist jedoch bei anhaltend niedrigen Zinsen vorerst nicht zu rechnen. Eher werden die hohen Preise in den Städten dazu führen, dass sich ein Trend zum Leben in den Vororten entwickelt.

Tipps zum Energie sparen und billiger Heizen

Rund 80 Prozent des gesamten Energieverbrauchs eines Gebäudes entfallen auf das Heizen. Entsprechend groß ist das Sparpotenzial. Zwar sind die Energiekosten wegen des niedrigen Ölpreises gefallen, doch die Kosten für Heizenergie sind weiterhin ein großer Posten im privaten Haushaltsbudget. Diese Maßnahmen helfen beim Sparen:

- Heizkörper entlüften
- alte Fenster mit Dichtungsband abdichten
- programmierbare Thermostate nutzen
- optimal lüften: im Winter mehrmals täglich einige Minuten stoßlüften, Fenster nicht auf Kipp stellen
- Raumtemperatur kontrollieren: Wohnräume ca. 20 Grad, Mindesttemperatur von 15 Grad wegen der Gefahr von Schimmel nicht unterschreiten
- Vorhänge, Jalousien und Rollläden abends schließen
- Heizkörper nicht durch Möbel oder Vorhänge verdecken
- warmes Wasser sparsam verwenden.

So lohnt sich die Vermietung



Der Kauf einer Immobilie als Renditeobjekt lohnt sich wegen der Wertsteigerung oft schon dann, wenn die Mieteinnahmen die Betriebs- und Finanzierungskosten decken.

Sparen lohnt sich in Zeiten niedriger Zinsen nicht. Das Geld einfach auszugeben, ist aber für viele keine Option. Besser ist es, die niedrigen Hypothekenzinsen zu nutzen und Geld in Immobilien zu investieren, entweder in die eigenen vier Wände oder in den Kauf einer Immobilie zur Vermietung. Laut Umfrage nutzen bereits 22 Prozent der Bundesbürger eine Immobilie als Kapitalanlage, und 24 Prozent planen den Erwerb. Die Vermietung eines Eigenheims halten 66 Prozent aller Befragten für lukrativ. Wer den Kauf einer Eigentumswohnung als Renditeobjekt plant, sollte Einnahmen und Kosten auf lange Sicht kalkulieren. Ausschlaggebend für die Berechnung sind auch die Erwerbskosten. Sie setzen sich zusammen aus dem Kaufpreis und den Kaufnebenkosten, die für den Makler, den Notar, den Eintrag ins Grundbuch und die Grunderwerbssteuer fällig sind. Die Erwerbskosten werden den zu erwartenden Mieteinnahmen eines Jahres gegenübergestellt. Die Einnahmen mindern sich durch einige Betriebskostenpositionen, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Grundsteuer: Reform verursacht viel Aufwand

Die Länderfinanzminister wollen die Grundsteuer reformieren und Millionen Grundstücke neu bewerten lassen. Die Reform ist notwendig, weil der Wert des Bodens sich am Einheitswert bemisst – dem Wert eines Grundstücks zu einem bestimmten Stichtag. In Westdeutschland stammt dieser aus dem Jahr 1964, in Ostdeutschland von 1935. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hält den bisherigen Reformansatz für zu kompliziert und befürchtet, dass dadurch Neubauten verhindert werden könnten. Die ideale Lösung wäre ganz einfach, nämlich die Grundsteuer als reine Bodensteuer. Die Gebäude würden nicht mitgerechnet und Bauen würde attraktiver, weil unbebaute Grundstücke genauso viel Steuern kosten würden wie bebaute.

Dunkle Jahreszeit: Einbrechern keine Chance geben



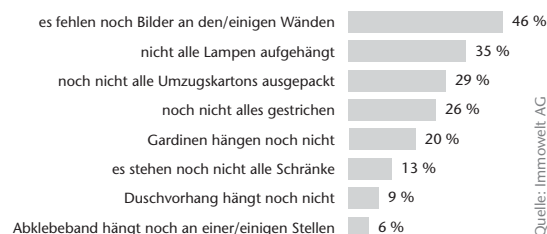
Die Zahl der Einbrüche stieg im Jahr 2015 um zehn Prozent. Viele Haus- und Wohnungstüren sind für Einbrecher geradezu eine Einladung. Weil Einbrecher es eilig haben, ist es aussichtsreich, ihnen die Arbeit zu erschweren. Ein gutes Schloss, eine solide Tür, eine Alarmanlage – das schreckt ab. Moderne, sichere Einsteckschlösser können mit wenig Aufwand nachträglich eingebaut werden. Auch bei Fenstern lässt sich der Einbruchschutz nachträglich deutlich verbessern. Mehr Tipps gibt es im neuen Spezialheft „Einbruchschutz“ von *Finanztest*.

Alles perfekt nach dem Umzug?

Auch ein Jahr nach dem Wohnungswechsel ist fast ein Drittel der Bewohner noch nicht komplett eingerichtet. Am häufigsten fehlen Bilder an den Wänden oder Lampen an den Decken, das zeigt eine aktuelle Studie von *immowelt.de*. Jüngere Menschen und Haushalte mit Kindern lassen sich mehr Zeit als Ältere. Männer und Frauen unterscheiden sich in ihrem Umzugsverhalten nicht.

Ein Jahr nach dem Umzug

sind diese Arbeiten noch zu erledigen:



Quelle: immowelt AG

Eigene Immobilie gefragter als eigenes Auto

Wenn junge Menschen in Deutschland Geld übrig haben, würden sie es am ehesten für die eigenen vier Wände ausgeben. Für 40 Prozent der 18- bis 34-Jährigen ist die eigene Immobilie die beliebteste große Anschaffung und rangiert vor Auto und Smartphone. 13 Prozent würden in Einrichtung und Möbel investieren.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2016
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Bethge & Partner, BIB Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, Postbank, empirica Institut, Interhyp Gruppe, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB), Destatis, co2online gGmbH, Emnid, Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW), immowelt.de, HWWI Hamburgisches WeltWirtschafts Institut, Volker Bielefeld, DDIV: Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), PSD Bank Nord, Fotos: Pixabay.com, wikipedia.de
Druck: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel
Layout/Grafik/Satz: Astrid Grabener, Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH
Korrektur: Gunna Westphal
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Meldegesetz ein Jahr nach der Einführung geändert

Das erst im vergangenen Jahr eingeführte neue Meldegesetz wird wegen des unnötig hohen Aufwandes geändert. Das Gesetz wurde eingeführt, um Scheinanmeldungen zu verhindern. Seit dem 1. November 2015 müssen Vermieter den Mietern den Ein- und Auszug schriftlich bestätigen. Der Mieter muss die Vermieterbescheinigung beim Einwohnermeldeamt vorlegen. Seit dem 1. November 2016 müssen Vermieter ihren Mietern nur noch den Einzug bescheinigen und den Namen des Eigentümers angeben, aber nicht seine Adresse, wenn Wohnungsgeber und Eigentümer nicht identisch sind. Der Wohnungsgeber kann die Bescheinigung der Meldebehörde auch elektronisch übermitteln.

Keine Abberufungspflicht bei wichtigem Grund

Ein Verwalter hatte kranke und faule Bäume auf dem Grundstück einer Wohnungseigentümergeinschaft ohne Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung fällen lassen. Darüber gab es Streit, der vor Gericht geklärt wurde. Der Bundesgerichtshof entschied, dass dieses Vorgehen allein kein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters ist. Aber auch wenn ein wichtiger Grund vorliegt, bedeutet das keineswegs, dass die Wohnungseigentümer zur Abberufung des Verwalters verpflichtet sind (LG München I, 12.03.2015, 36 S 247461/13; BGH, 22.06.2012, V ZR 190/11). Sie haben einen Ermessensspielraum, wenn dies aus objektiver Sicht vertretbar erscheint (BGH, 10.02.2012, V ZR 105/11).

Privater Kinderspielplatz – nicht für alle Kinder zugänglich

In einer großen, aus Wohnungen und gewerblichen Einheiten bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft hatte ein Eigentümer sein Teil Eigentum, das ursprünglich eine Post war, an eine Kindertagesstätte vermietet. Die Kinder der Tagesstätte benutzten auch die der Gemeinschaft gehörende Grünfläche mit Spielgeräten. Einige Eigentümer verlangten die Unterlassung der Nutzung durch die in der Kindertagesstätte betreuten Kinder. Amts- und Landgericht gaben dem statt. Der vermietende Eigentümer wurde verurteilt, seinen Mietern die Nutzung zu untersagen (AG Hamburg-Wandsbek, 24.03.2015, 750 C 30/14; LG Hamburg, 06.01.2016, 318 S 40/15). Kinderfreundlichkeit sieht anders aus.



Preisvergleich zwischen Miet- und Eigentumswohnungen

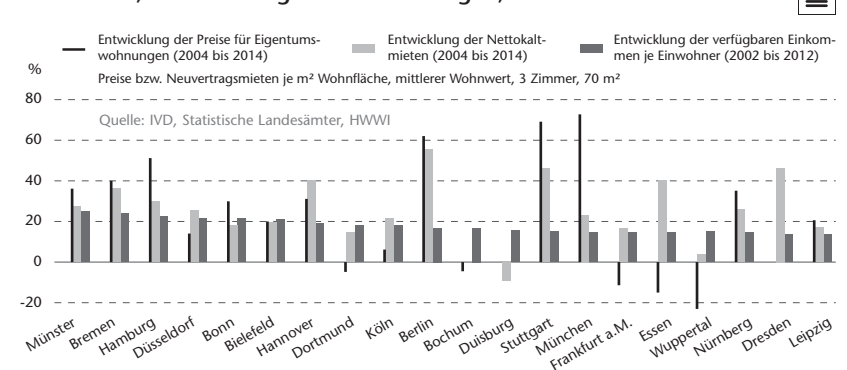


Immobilien sind in vielen Städten teuer geworden – aber nicht überall gleichermaßen. Die Preisentwicklung hängt von vielen Faktoren ab.

Die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen und die Nettokaltmieten stehen in enger Verbindung und sind stark abhängig von den verfügbaren Einkommen der Haushalte einer Region. In München ist der Eigentumserwerb im Vergleich zur Miete besonders kostenintensiv. Käufer mussten 2014 rund 27 Jahresnettokaltmieten für eine Wohnung mit mittlerem Wohnwert aufwenden. 21 Jahresnettokaltmieten waren auch in Düsseldorf, Berlin, Hamburg, Stuttgart, Bonn und Dortmund fällig. In Essen und Bremen hingegen reichten rund 13 bzw. 14, während Eigentümer in Essen und Bochum nur sieben Jahresnettokaltmieten zahlten. Die Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt und dem Markt für Eigentumswohnungen verliefen im vergangenen Jahrzehnt regional höchst unterschiedlich. Dazu trugen ökonomische und demografische Einflüsse der jeweiligen Stadt bei. Die Preisentwicklung wird außerdem durch den Standort und die Ausstattung der Immobilie beeinflusst.

20 Städte im Vergleich:

Einkommen, Preise für Eigentumswohnungen, Nettokaltmieten



Überprüfung der Trinkwasseranlage

Trinkwasser ist in Deutschland kein Luxus, sondern kommt fast überall in bester Qualität kostengünstig aus dem Wasserhahn. Damit das so bleibt, gibt es die Trinkwasserverordnung. Die Wasserversorgungsanlagen einer Wohnungseigentumsanlage stehen in der Regel in gemeinschaftlichem Eigentum. Daher ist die Gemeinschaft verpflichtet, die Trinkwasserversorgungsanlage auf Legionellen zu überprüfen, wenn zumindest eine der Wohnungen vermietet ist. Die Gemeinschaft ist auch verantwortlich für die Durchführung der vorgeschriebenen Untersuchungen (LG Saarbrücken, 18.12.2015, 5 S 17/15). Die dadurch entstehenden Kosten müssen gemäß § 16 Abs. 2 WEG von allen Wohnungseigentümern getragen werden.

Klein und fein, aber teuer: Möblierte Apartments

In London waren sie schon vor Jahren gang und gäbe. Auch in Paris sind hohe Mieten für kleinste Wohnungen selbstverständlich: 6,83 Quadratmeter mit Bett, Herd, Kühlschrank und Duschkabine standen einem aus Mexiko stammenden Nachtportier laut n-tv für 370 Euro Monatsmiete zur Verfügung. Nun holt Deutschland auf. Auf Immobilienscout24 wurde in Berlin ein Apartment mit 24,5 Quadratmetern für 541 Euro Nettokaltmiete angeboten, das sind 22 Euro pro Quadratmeter, in Hamburg sollte ein Mini-Apartment mit 22 Quadratmetern 800 Euro bzw. 36 Euro pro Quadratmeter kosten, und in München verlangte ein privater Vermieter sogar 52 Euro pro Quadratmeter.

Städte leiden unter Lärm und Verkehr

Mobilität ist europaweit Bestandteil der Daseinsvorsorge, ebenso wie gesunde Luft und Klimaschutz. In vielen Städten kollidieren diese Aufgaben miteinander. Die Menschen sind inzwischen bereit, ihr Verhalten zu ändern. Im Linienfernbusverkehr wurden 2015 rund 47 Prozent mehr Passagiere gezählt als im Vorjahr. Auch Straßen-, Stadt- und U-Bahnen (+ 2,5 Prozent) sowie Omnibusse (+ 0,7 Prozent) wurden häufiger genutzt. Eisenbahnen verzeichneten einen Zuwachs von 10,6 Prozent. Tankstellen können dagegen allein vom Verkauf von Benzin und Diesel heute kaum noch überleben. Dazu tragen sprit-sparende Autos ebenso bei wie das zunehmend verbreitete Carsharing. Die größten Probleme verursacht der Wirtschaftsverkehr, der rund ein Drittel des städtischen Verkehrs ausmacht und am intensivsten für Lärm und schlechte Luft sorgt. In der Stadtplanung geht es jetzt darum, die vielen positiven Ansätze in funktionierende, innovative Lösungen umzusetzen.

Jeder dritte Deutsche wünscht sich ein Smart Home



Hier und dort gibt es schon Smart Homes: Das Haus V in Unterföhring wurde als Smart Home von Frank Völkel konzipiert, die Bauausführung hatte das Architekturbüro Jakob Bader in München.

Das Smart Home ist keine ferne Zukunft mehr: Die Mehrheit der erwachsenen Bundesbürger, 65 Prozent, möchte in fünf Jahren in einem intelligenten Haus wohnen. Sie verspricht sich davon ein angenehmeres und leichteres Leben. Die integrierte, vernetzte Technik steuert das Raumklima und merkt, wann und in welchem Raum Wärme oder Kälte gebraucht wird. Die Heizung fährt sich automatisch hoch oder runter, der Herd „weiß“, was im Kühlschrank steht, und schlägt passende Rezepte vor, ein zentraler Medienserver versorgt jeden gewünschten Raum mit Filmen und Musik. Der Wunsch nach Bequemlichkeit durch Technik rangiert quer durch alle Altersgruppen an erster Stelle noch vor dem Wunsch nach dem Zusammenleben mit einem Partner oder der Familie und dem Besitz eines Eigenheims. Das sind die Ergebnisse der repräsentativen Studie „Wohneigentum und Baufinanzierung“. Die höheren Kosten, die ein Smart Home zunächst verursacht, lassen sich zum Teil durch Einsparungen, beispielsweise beim Energieverbrauch, wieder hereinholen.

Fahrrad als neues Statussymbol

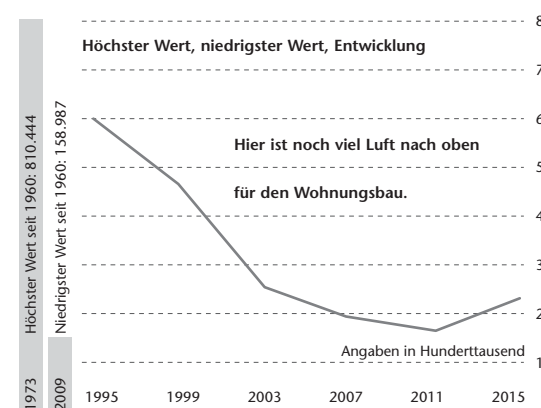
Das Fahrrad ist in vielen Städten aus seinem untergeordneten Status herausgetreten und zum ernst genommenen Verkehrsmittel mit großem Potenzial zur Lösung städtischer Verkehrsprobleme geworden. Noch längst sind nicht alle Hindernisse beseitigt, die einer generellen Durchsetzung des Fahrrads im gemischten Verkehr mit Fußgängern und Autos entgegenstehen. Aber es gibt viele hoffnungsvolle Ansätze, die bundesweit im Rahmen einer Fahrradpolitik anhand eines Städtevergleichs diskutiert werden. Wer heute Fahrrad fährt, lässt es sich oft einiges kosten. Dazu beigetragen haben auch E-Bikes und Pedelecs.



Wohnungsbau könnte noch kräftig zulegen

Das Statistische Bundesamt meldet regelmäßig Superlative bei den Genehmigungszahlen im Wohnungsbau. So wurden von Januar bis Juli 2016 in Deutschland 26,1 Prozent mehr Wohnungen genehmigt als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Doch Baugenehmigungen sagen wenig darüber aus, wie viele neue Wohnungen dem Markt wirklich zur Verfügung stehen. Aussagestärker sind die Fertigstellungszahlen: Den tiefsten Stand seit Beginn der Statistik (1960) gab es mit 158.987 Wohnungen im Jahr 2009. Dem steht die höchste Fertigstellungszahl von 810.444 Wohnungen im Jahr 1973 gegenüber. Das ist eine markante Differenz. 2015 wurden 247.722 Wohnungen fertiggestellt. Angesichts der hohen Zahlen in der Vergangenheit ist das noch nicht einmal Mittelmaß. Die Fertigstellungszahlen brachen ab der Jahrtausendwende ein und haben noch längst nicht wieder ein Maß erreicht, das die Nachfrage decken könnte.

Fertiggestellte Wohnungen



Quelle: Destatis