



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

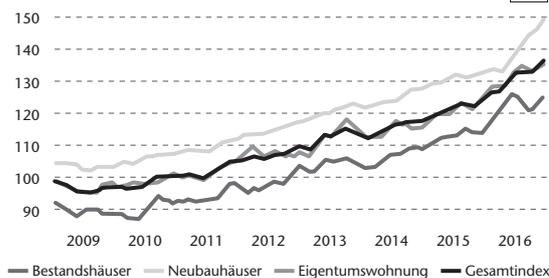
Wann steigen die Zinsen?

Der IW-Immobilien-Index hat Ende des Jahres 2016 die Erwartungen der Immobilienwirtschaft zur Zinsentwicklung erfragt. Danach rechnen nur acht Prozent der Marktteilnehmer damit, dass die Zinsen im Jahr 2017 merklich steigen werden. 40 Prozent gehen davon aus, dass eine Zinswende 2018 erfolgt, weitere 29 Prozent sehen die Zinswende 2019. Immerhin 14 Prozent glauben an einen Anstieg der Zinsen erst nach 2020.

Immobilienpreise steigen weiter

Die Preise für private Wohnimmobilien sind am Jahresende 2016 in allen Segmenten gestiegen. Während sie bei bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit 1,66 Prozent im Vergleich zum Vormonat am stärksten zulegten, fiel der Anstieg für Neubauten mit 0,86 Prozent nur rund halb so hoch aus. Wohnungen verteuerten sich nur halb so stark (0,43 Prozent) wie Neubauhäuser. Die leicht gestiegenen Zinsen für Baufinanzierungen der letzten Wochen hatten noch keine Wirkung auf die Immobilienpreise.

Hauspreis-Index EPX 12/2016



Quelle: EUROPACE Finanzmarktplatz

Unmut wegen zu hoher Grunderwerbsteuer wächst

Immer mehr Verbände und politische Gruppen fordern eine Senkung der Grunderwerbsteuer, durch die der Staat bei jeder Immobilientransaktion je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises kassiert. Die Länder hatten diese Steuer in den vergangenen Jahren von vorher einheitlich 3,5 Prozent auf bis zu 6,5 Prozent erhöht. Die Steuer bezeichnen viele Kritiker in dieser Höhe als unverhältnismäßig und ungerecht, sie verteuert das Wohnen zusätzlich, schränkt die Mobilität ein und erschwert besonders jungen Menschen den Erwerb von Immobilieneigentum.

Wohnen im Eigentum ist günstiger als zur Miete



Eine eigene Wohnung macht sich bezahlt. Der Erwerb von Wohneigentum ist im bundesdeutschen Durchschnitt rund 41 Prozent günstiger als Wohnen zur Miete.

Wie groß der Vorteil für Wohneigentümer gegenüber Mietern ist, unterscheidet sich von Stadt zu Stadt. Die Vorteilhaftigkeit von Wohneigentum reicht in den Metropolen von 34 Prozent in München bis zu 47 Prozent in Hamburg. Auf Kreisebene schwankt die Vorteilhaftigkeit zwischen 13 Prozent und 67 Prozent. Der Trendindikator von TNS Infratest zeigt, dass Immobilieninteressenten sich dieser Tatsache durchaus bewusst sind. Wegen der niedrigen Zinsen erscheint Immobilienbesitz derzeit attraktiver denn je. Drei Viertel der Deutschen sehen im „Betongold“ die beste Geldanlage. Gut jeder fünfte Mieter beabsichtigt, in den nächsten zehn Jahren eine Immobilie zu bauen oder zu kaufen, obwohl laut empirica die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen im vierten Quartal 2016 in den kreisfreien Städten gegenüber dem Vorjahresquartal um 9,9 Prozent und in den Landkreisen um 7,6 Prozent gestiegen sind.

Deutscher Immobilienmarkt weiterhin solide

Der deutsche Wohnungsmarkt boomt seit Jahren, die Immobilienpreise steigen stark – und mit ihnen wächst die Angst vor einer Kreditblase. Doch diese Sorge ist unbegründet, zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln. Zwar sind die realen Häuserpreise in Deutschland seit 2010 um 26 Prozent gestiegen. Sie liegen damit aber lediglich auf dem gleichen Niveau wie zu Beginn der Achtzigerjahre des vergangenen Jahrhunderts. Auch bei den Krediten zeigt sich der Markt solide: Insgesamt sind die Hypothekenkredite, die durch einen Grundbucheintrag besichert sind, in den vergangenen Jahren zwar gestiegen, aber langsamer als die durchschnittlichen Einkommen. Die Haushalte seien also tendenziell geringer verschuldet, erklärt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer.

Balkon ist nicht gleich Balkon



Ein Balkon steigert die Lebensqualität und den Wert einer Wohnung erheblich. Nachträgliche Balkonanbauten sind daher beliebt und weit verbreitet.

Wer einen Balkon nachträglich anbauen möchte, muss Mindestabstände zum Nachbarn einhalten. Dabei kommt es nicht in erster Linie auf das Maß, sondern auf die Nutzung an. Eine vor der Gebäudewand eines in geschlossener Bauweise errichteten Mehrfamilienhauses aufgestellte Plattform mit 2,20 Meter Tiefe und 7,04 Quadratmeter Grundfläche gilt noch als privilegiert (§ 5 Absatz 7 Satz 1 Niedersächsische Bauordnung), hat das Verwaltungsgericht Hannover verkündet (VG Hannover, 06.10.2016, 4 B 4980/16). Gebäudeteile in dieser Größe sind vom Mindestabstand zur seitlichen Grundstücksgrenze befreit. Maßgeblich für die Privilegierung des Balkons ist, ob er noch als Freisitz oder schon zur Verlagerung der Wohnnutzung ins Freie diene. Das Gericht ist davon ausgegangen, dass ein Balkon mit den hier angegebenen Maßen eine ausgedehnte Wohnnutzung nicht ermöglicht.

Klimaschutz und Sanierungsquote: Viel beschworen, aber umstritten

Eine effiziente Energienutzung in Gebäuden ist notwendig, um die Klimaschutzziele zu erreichen, darüber sind sich alle einig. Wie erfolgreich staatliche Förderprogramme sind, ist jedoch umstritten. Die Anzahl der energetisch sanierten Wohngebäude ist höher als angenommen, meldet der Verband Haus & Grund: Private Eigentümer investieren kleinteilig und bezahlen oft aus eigenen Mitteln. Deren Investitionen würden nirgendwo erfasst. Die Investitionen in energetische Sanierungen seien gesunken, berichtet dagegen das Institut der deutschen Wirtschaft und empfiehlt eine Vereinfachung der bundesweit 3.350 Förderprogramme. Die aktuelle Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung in 14 EU-Ländern zeigt unterschiedliche Ergebnisse, die unter anderem davon abhängen, ob sich die Sanierungskosten auf die Mieter umlegen lassen oder nicht. Für Immobilienkäufer wird der energetische Zustand des Objekts indes unwichtiger. Nur noch für 57,3 Prozent ist die Energieeffizienz wichtig, im Vorjahr waren es noch 62,8 Prozent gewesen.

Wohnimmobilienkreditrichtlinie nachgebessert

Das Gesetz zur Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie, die Immobilienkäufer vor Überschuldung schützen soll, hatte in weiten Kreisen für Verunsicherung gesorgt. Zwar seien die Berichte der Banken über Kreditrückgänge übertrieben gewesen, ergab eine Studie, dennoch fehlte es an klaren Formulierungen, die den Banken Entscheidungskriterien bei der Kreditvergabe vorgeben. Die Vergabe von Hypothekendarlehen an ältere und an junge Immobilienkäufer war nicht eindeutig geregelt. Dem nachgebesserten Gesetzentwurf, in dem konkrete Leitlinien immer noch fehlen, hat das Bundeskabinett Ende Dezember zugestimmt. Die Leitlinien sollen vom Finanz- und vom Justizministerium per Verordnung im ersten Quartal 2017 festgelegt werden.

Junge Familien kehren der Stadt vermehrt den Rücken

Hohe Immobilienpreise und Baukosten zwingen Bauherren und Immobilienkäufer dazu, über Alternativen nachzudenken. Ein weiterer Grund sind die seit Anfang Oktober 2016 steigenden Zinsen, durch die bald höhere Finanzierungskosten anfallen. Über 60 Prozent der 30- bis 39-jährigen Deutschen wollen daher am Stadtrand bauen. Das sind 13 Prozent mehr als noch vor fünf Jahren. Besonders junge Familien wollen die Stadt notgedrungen verlassen. Schlüssige Konzepte, um den Engpässen auf den angespannten Wohnungsmärkten und damit den hohen Preisen entgegenzuwirken, fehlen bisher. Mehr staatliche Unterstützung bei der Wohneigentumsbildung wäre wünschenswert, denn die Eigentumsquote stagniert seit Langem und rangiert im europäischen Vergleich auf dem vorletzten Platz. Dabei gilt Wohneigentum als notwendige Ergänzung der Rente und Absicherung im Alter.

Förderprogramm zur Heizungs-optimierung gut angelaufen

Für das Förderprogramm der Bundesregierung zur Heizungsoptimierung sind seit August 2016 bereits 25.000 Registrierungen eingegangen. Der Zuschuss beträgt 30 Prozent der Nettoinvestitionskosten. Gefördert wird der Einbau hocheffizienter Umwälzpumpen sowie die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs mit begleitenden Maßnahmen. Mehr Informationen und Hinweise zur Antragstellung finden Leser auf der Website www.bafa.de unter dem Stichwort „Heizungsoptimierung“.

Schornsteinpflege nicht vernachlässigen



Eigentümer von Immobilien müssen seit 2013 selbst dafür sorgen, dass der Kaminkehrer ins Haus kommt. Der Bezirksschornsteinfeger ist lediglich verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren zweimal eine Feuerstättenschau durchzuführen. Zwischen diesen beiden Terminen müssen mindestens drei Jahre liegen. Um vor Beanstandungen und möglichen Risiken sicher zu sein, sollten Eigentümer den Schornstein regelmäßig kontrollieren und warten lassen.

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 Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, LBS, empirica ag, Haus & Grund, EUROPACE, Dr. Klein & Co. AG, IVD Bundesverband, Bethge & Partner, Postbank, BHW, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR, Deutsche Postbank AG, Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks, Destatis, Bundesgerichtshof, Fotos: pixabay.com, flickr.com
Druck: hansadruk 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.

Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum

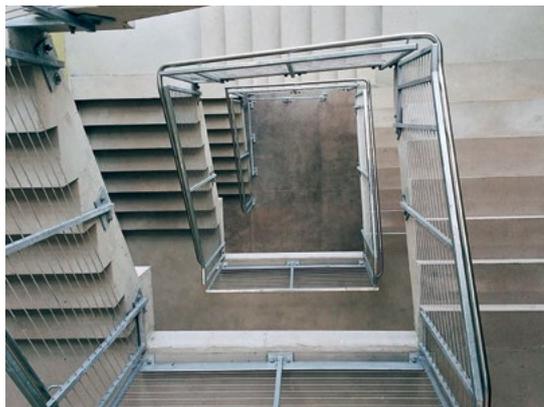
Soll Teileigentum in Wohnungseigentum bzw. Wohn- in Teileigentum umgewandelt werden, müssen in jedem Fall alle Wohnungseigentümer zustimmen. Das gilt auch dann, wenn in der Gemeinschaftsordnung steht, dass für die Teileigentums-einheiten jede Art und Form der Nutzung zulässig ist, soweit diese behördlich genehmigt ist. Eine derartige Klausel erlaubt lediglich eine Änderung des tatsächlichen Gebrauchs und bestimmt das zulässige Maß der tatsächlichen Nutzung. Sie hat jedoch nicht zur Folge, dass die Eigentümer einer Umwandlung nicht mehr zustimmen müssen (OLG München, 11.11.2016, 34 Wx 264/16).

Große Unterschiede in der Wohnsituation

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts leben Menschen mit Migrationshintergrund wesentlich seltener in Wohneigentum (34,5 Prozent) als Menschen ohne Migrationshintergrund (54,8 Prozent). Menschen mit Migrationshintergrund leben mit einem Anteil von sechs Prozent doppelt so oft in Wohngebäuden mit mehr als 12 Wohnungen (ohne Migrationshintergrund: drei Prozent). Sie haben mit 32,8 Quadratmeter weniger Wohnfläche je Person zur Verfügung (ohne Migrationshintergrund: 47,7 Quadratmeter) und wohnen in Haushalten, die mit 7,26 Euro eine höhere Bruttokaltmiete pro Quadratmeter bezahlen (ohne Migrationshintergrund: 6,69 Euro).

BGH-Urteil: Fahrstuhl abgelehnt

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein einzelner Wohnungseigentümer in dem gemeinschaftlichen Treppenhaus grundsätzlich nur dann einen Personenaufzug auf eigene Kosten einbauen darf, wenn alle übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung dazu erteilen. Dies gilt auch dann, wenn der bauwillige Wohnungseigentümer aufgrund einer Gehbehinderung auf den Aufzug angewiesen ist, um seine Wohnung zu erreichen. Die übrigen Wohnungseigentümer können allerdings verpflichtet sein, den Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe zu dulden. Auf die Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft selbst einen Aufzug einbauen kann, wenn die Wohnungseigentümer dies mit qualifizierter Mehrheit beschlossen haben, gibt das Urteil keine Auskunft (BGH, 13.01.2017, V ZR 96/16).



Eigenbedarf: Kündigung durch Gesellschaft bürgerlichen Rechts



Bei der Kündigung einer Mietwohnung wegen Eigenbedarf wiegt das Interesse eines Mieters nicht schwerer als das eines Vermieters oder seiner Angehörigen.

Die Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist grundsätzlich gleichzusetzen mit der durch Miteigentümer- oder Erbengemeinschaften. Das Gericht musste abwägen zwischen dem Schutzbedürfnis eines Mieters vor dem Verdrängungsrisiko und dem Recht eines Eigentümers, sein Eigentum für sich selbst oder nahe Angehörige zu nutzen. Im konkreten Fall gründete eine Gruppe aus vier Personen 1991 eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts und kaufte ein Mehrfamilienhaus im begehrten Münchner Stadtteil Lehel. Die Sanierung und Aufteilung des Hauses begann im Jahr 1994, einige Wohnungen sind inzwischen verkauft. In dem Haus liegt auch die letzte noch nicht sanierte Wohnung, deren Mietern im September 2013 wegen Eigenbedarfs der Tochter eines der Gesellschafter gekündigt wurde. Die Kündigung sei rechtsmissbräuchlich und unwirksam, argumentierten die Mieter. Der Bundesgerichtshof entschied jedoch zu Gunsten des Vermieters (BGH, 14.12.2016, VIII ZR 232/15).

Wohnungssuche: Darauf legen die Deutschen besonderen Wert

Hell soll die neue Wohnung sein, und viele Fenster soll sie haben, das steht für 89 Prozent der Wohnungssuchenden fest. Wichtig ist vielen auch frische Luft: Ein Balkon, eine Terrasse oder ein Garten ist nach einer aktuellen Studie von immowelt.de für 88 Prozent besonders wichtig. Eine Dusche gehört für 85 Prozent zwingend zur Ausstattung dazu, eine Badewanne ist dagegen nur für 57 Prozent unverzichtbar. 74 Prozent der Befragten achten darauf, ob ein Keller oder Dachboden vorhanden ist. Weniger Wert legen die Deutschen auf Stuck und eine Jugendstilfassade. Dass es sich bei der neuen Wohnung um einen Altbau handeln sollte, ist nur für elf Prozent ein Muss. Auch eine Fußbodenheizung und ein Aufzug stehen auf der Prioritätenliste weiter hinten.

Vermietung: Einbauküche nicht sofort abziehbar

Die Aufwendungen für eine Einbauküche in einer vermieteten Wohnung können nicht sofort als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden. Der Bundesfinanzhof (BFH, 03.08.2016, IX R 14/15) hat entschieden, dass die Kosten über zehn Jahre abgeschrieben werden müssen. Der klagende Vermieter hatte in mehreren Wohnungen die Einbauküchen entfernt und durch neue ersetzt. Das Finanzamt ließ aber lediglich die Kosten für den Einbau von Herd und Spüle gelten sowie für solche Elektrogeräte, deren Gesamtkosten den Betrag für geringwertige Wirtschaftsgüter von 410 Euro nicht überstiegen. Die Aufwendungen für die Einbaumöbel verteilte das Finanzamt auf die voraussichtliche Nutzungsdauer von zehn Jahren. Der BFH geht davon aus, dass Spüle und Kochherd keine unselbstständigen Gebäudebestandteile mehr sind und begründet dies mit der geänderten Praxis.

„Urbane Gebiete“ sollen Wohnraum schaffen

Viele Städte brauchen dringend Wachstumsperspektiven und bezahlbaren Wohnraum. Aus diesem Grund hat das Bundeskabinett im Städtebaurecht die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ beschlossen. Zukünftig wird es nicht nur Wohngebiete, Gewerbegebiete oder Mischgebiete geben, sondern innerstädtische Gebiete, die höher und dichter bebaut werden dürfen. Sie zeichnen sich durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe, Büro, Einzelhandel und Wohnen aus. Auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen sollen dort existieren dürfen. Um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, sollen höhere Lärmimmissionswerte zugelassen werden.

Immobilien als Luxus- und Prestigeobjekte

München und Berlin haben es in das Ranking der zehn angesagtesten Adressen der Reichen in Deutschland geschafft. Diese beiden Städte verzeichneten die größte Nachfrage nach Luxusimmobilien im ersten Halbjahr 2016. Während das Budget für Immobilien im Luxussektor in Berlin um vier Prozent zum Vorjahreswert gestiegen ist, stieg es in München um 14 Prozent. Im Schnitt waren Deutsche im vergangenen Halbjahr sowohl in Berlin als auch in München bereit, rund drei Millionen Euro für eine Immobilie auszugeben. Österreichs Hauptstadt ist der beliebteste Anlageort für Luxusimmobilien im Ausland und landet auf dem dritten Platz des Rankings. Neben Wien zählen Ibiza, Saint-Tropez, Marbella und Palma zu den Topadressen für Luxusimmobilien in Europa. So sieht das Ranking der beliebtesten Städte der Deutschen für Luxusimmobilien aus: 1. München, 2. Berlin, 3. Wien, 4. Ibiza, 5. Rio de Janeiro, 6. Saint-Tropez, 7. Palma, 8. Dubai, 9. Marbella, 10. New York City.

Stadtgrün verbessert Lebensqualität und sozialen Zusammenhalt



In Zeiten wachsender Städte und dichter Siedlungen werden urbane Grünflächen und grüne Infrastruktur noch wichtiger.

Fast ein Drittel der Menschen in Deutschland lebt in Großstädten – und es werden immer mehr. Bei der Erhaltung der Lebensqualität und des sozialen Zusammenhalts helfen Parks und Grünanlagen. Sie schützen das Klima und bieten Raum für Erholung, Bewegung und Naturerfahrung. In sozial benachteiligten und hochverdichteten Quartieren gibt es oft zu wenige Grünflächen. Abhilfe kann in solchen Fällen eine vertikale Begrünung schaffen. Bepflanzte Gebäudefassaden beeinflussen das Mikroklima positiv, senken die Feinstaubkonzentration und verbessern den Schallschutz. Für die Begrünung von Dächern gibt es mittlerweile viele Lösungsansätze. Die Begrünung vertikaler Flächen wie Gebäudefassaden steckt dagegen noch in den Anfängen. Das Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik hat ein Pilot-system für vertikale Begrünung entwickelt, das bodenungebunden auf der Basis mineralischer Bauelemente aus Kalksandstein funktioniert und bereits jetzt einsatzfähig ist.

Lärm ist ein Stressfaktor



Foto: © Kaffeeinstein, Flickr.com

Unter den 24 bei Eurostat gelisteten europäischen Ländern ist Deutschland das Land mit der höchsten Lärmbelastung von der Straße oder durch Nachbarn. Mehr als ein Viertel der deutschen Bevölkerung leidet unter Lärm. Am wenigsten belästigt werden die Schweden – noch vor den Polen. In diesen beiden Ländern ist die Belastung durch Lärm weniger als halb so hoch wie in Deutschland. Lärm ist eine Folge hoher Industrialisierung und der Preis für Wohlstand und Wachstum. Dennoch haben es beispielsweise die Niederlande geschafft, den Lärmpegel, der noch vor rund zehn Jahren der zweithöchste war, deutlich zu senken. Dort sind heute immer noch 24,8 Prozent der Menschen in ihrer Lebensqualität beeinträchtigt. Deutschland hat bereits seit 2006 sehr hohe Lärmpegel zu beklagen. Daran hat sich über die Jahre auch wenig geändert. Am erfolgreichsten in der Lärmbekämpfung war Spanien. Es konnte die Zahl der von Lärm belästigten Menschen innerhalb von zehn Jahren um rund 40 Prozent senken – von 26,5 Prozent auf 15,7 Prozent.

In den Großstädten wird es eng

Deutschlands Großstädte boomen. Das wird auch in den kommenden 20 Jahren so bleiben. Derzeit leben rund 3,5 Millionen Menschen in Berlin, 2035 könnten es bereits vier Millionen sein – ein Zuwachs von knapp 15 Prozent. Auch die Bevölkerung in München wächst, voraussichtlich um mehr als 14 Prozent auf 1,66 Millionen. In Frankfurt am Main werden 2035 rund 814.000 Menschen leben – das wäre ein Plus von elf Prozent. Das Bevölkerungswachstum sorgt für prosperierende Städte, während den ländlichen Gebieten die Verödung droht.

Entwicklung der Einwohnerzahlen

Jahr	Berlin	Frankfurt	München
2015	3.520.000	733.000	1.450.000
2020	3.681.000	759.000	1.504.000
2025	3.813.000	781.000	1.557.000
2030	3.920.000	798.000	1.607.000
2035	4.030.000	814.000	1.659.000

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Weniger Haushaltsabfälle

Im Jahr 2015 wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes insgesamt 37,3 Millionen Tonnen Abfälle bei den Haushalten eingesammelt. Dies waren 0,6 Prozent weniger als 2014. Im Durchschnitt wurden im Jahr 2015 rund 454 Kilogramm Haushaltsabfälle pro Einwohner erfasst.