IMMO-KOMPASS

ZIRM IMMOBILIEN

IHK Immobilienmakler (IHK)

Ein Immobilienmagazin von
Zirm-Immobilien
Ausgabe I. Quartal 2019
Freiexemplar

Liebe Leserin, lieber Leser,

der Immobilienmarkt ist vielfältig und in stetigem Wandel. Aus diesem Grund habe ich mein Unternehmen von der reinen Maklertätigkeit zu einem Beraterteam rund um das Thema Immobilien ausgebaut. Seit 2016 bin ich als Immobilienmakler in der Region Oberbayern und hauptsächlich im Südosten von München tätig.

Der IMMO-KOMPASS soll Sie künftig über aktuelle Marktbedingungen, Trends und sonstige Themen rund um die Immobilien auf dem Laufenden halten.

In dieser Ausgabe:

– Baukinderkeld lohnt sich
– Immobilienmarkt am Scheideweg?
– Private Eigentümer entlasten den Mietmarkt
– Heizen mit Öl wird teurer
– Möbliertes Wohnen im Trend

Weitere Informationen zum Thema finden Sie auf unseren Internetseiten unter www.immobilien-zirm.de.

Nehmen Sie sich die Zeit und tauchen ein in die spannende Welt der Immobilien.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Ihr Sven Zirm

Sven Zirm
Alpspitzstr. 1a | 85667 Oberpframmern
Office Glonn
Münchener Str. 8 | 85625 Glonn
+49-170-8935945
info@immobilien-zirm.de

Baujahr entscheidet darüber, ob Renovierung sich lohnt

Von den rund 20 Millionen Wohngebäuden in Deutschland ist rund die Hälfte vor 1970 gebaut worden. Viele davon wurden nicht modernisiert und offenbaren Schwachpunkte – insbesondere bei der energetischen Ausstattung.

Das Baujahr eines Hauses entscheidet darüber, ob sich die Modernisierung lohnt. In den 60er- und 70er-Jahren wurde vor allem Beton als Baustoff verwendet, der Wärmeschutz an Dach, Außenwänden und Fenstern war meist gering. Auch die Heizanlagen waren wenig effizient. Ähnliches gilt für die 1960er- und 1950er-Jahre. Die unmittelbare Nachkriegszeit stand im Zeichen des schnellen Wiederaufbaus. Viele Baustoffe waren unzureichend. Wenn keine umfassende Modernisierung erfolgte, sind außerdem Elektroinstallation und alle Grundleitungen veraltet. Erst Gebäude ab 1980 weisen weniger Schwachstellen auf.

Modernisierungskosten: Wer ein altes Haus kauft, bekommt vielleicht ein Schätzchen, möglicherweise aber auch eine Dauerbaustelle.

Baukindergeld lohnt sich

Gefördert werden Familien bei der Anschaffung von selbst genutztem Wohneigentum, das zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2020 gebaut oder gekauft wurde. Für jedes Kind im Haushalt unter 18 Jahren, für das Kindergeld bezogen wird, zahlt der Staat zehn Jahre lang 1.200 Euro pro Jahr. Bei Antragstellung muss das Kind unter der Adresse des selbst genutzten Wohneigentums gemeldet sein, später geborene Kinder erhalten keine Förderung. Der Betrag wird ausbezahlt, solange die Immobilie selbst genutzt wird. Das Jahreshaushaltseinkommen darf 75.000 Euro zuzüglich 15.000 Euro je förderberechtigtes Kind nicht übersteigen. Der Antrag muss bei der KfW gestellt werden. Mehr Infos: www.kfw.de/baukindergeld.

Korrekturabzug

Boomender Immobilienmarkt am Scheideweg?

Der Jahreswechsel lässt nach rasanten Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt auf richtungsweisende Entscheidungen hoffen. GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, meldet Umsatzrekorde über alle Marktsegmente hinweg, geht von einer anhaltenden Preisdynamik bei leicht rückläufigen Transaktionszahlen aus und prognostiziert steigende Umsätze für 2019. Investoren rechnen damit, dass die Preisanstiege bei Wohnimmobilien auch nach rund acht Jahren weiter anhalten. Ob politische Maßnahmen diesen Trend stoppen können, muss sich erst erweisen. Zu stark wirken weiterhin die niedrigen Zinsen auf die Immobilienpreise. Der Staat bietet Familien Baukindergeld an, um die Wohnungsknappheit zu mildern. Die Mietpreisbremse soll verstärkt und der Betrachtungszeitraum beim Mietspiegel verlängert werden, um Mieter zu unterstützen. Das Wohngeld soll zum 1. Januar 2020 erhöht werden, und bis 2021 sollen über 100.000 zusätzliche Sozialwohnungen entstehen. Wann sich die Lage entspannen wird, ist weiterhin offen.

Wie sollen Immobilieninteressenten sich entscheiden: Kauf oder Miete? Stadt oder Land? Der Immobilienmarkt ist eng – und Entspannung so bald nicht in Sicht.

Private Immobilieneigentümer entlasten den engen Mietmarkt

Der Großteil des deutschen Wohnungsmarktes ist nicht durch massive Mieterhöhungen, „Herausmodernisierungen“ oder ähnliche Auswüchse geprägt, wie es manche Berichte glauben machen wollen. Private Kleinvermieter unterscheiden sich in ihrem Verhalten deutlich von den als Aktiengesellschaften geführten Großanbietern. In den durchschnittlich acht Jahre dauernden Mietverhältnissen erhöhen private Vermieter nur selten die Miete. Im Schnitt liegt sie deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das geht aus der aktuellen Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland hervor. Der Verbandspräsident appelliert an die Bundesregierung, die privaten Eigentümer nicht als Ursache der schwierigen Wohnungsmarktlage zu diskreditieren, sondern als wesentlichen Teil der Lösung mit ins Boot zu holen. Schließlich bieten sie über 60 Prozent aller Mietwohnungen an.

So hoch sind die Mietkosten für Familien

Die Mieten in Deutschlands Großstädten steigen weiter an. Vor allem junge Familien mit Kindern haben Probleme, bezahlbare Wohnungen in Ballungsgebieten zu finden. Eine Analyse der 14 größten Städte von immowelt.de verdeutlicht das Problem. Dafür wurde die Wohnkostenquote aus Einkommen und Kosten für die Warmmiete einer Modellfamilie berechnet. Spitzenreiter bei dieser Quote ist München mit 45 Prozent. Dort müssen Familien mit mittlerem Einkommen fast die Hälfte ihrer Einkünfte von im Schnitt 4.242 Euro (netto) für Warmmiete (1.907 Euro) ausgeben. Berlin und die traditionell teure Bankenstadt Frankfurt am Main folgen mit einer Wohnkostenquote für Mittelschichtfamilien von jeweils 39 Prozent auf dem zweiten Platz. Das beste Verhältnis von Warmmiete und Einkommen aller deutschen Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern bieten Dortmund und Essen mit je 22 Prozent.

Richtig antworten beim Immobilienverkauf

Im Verkaufsgespräch geht es am Ende nicht mehr um die wichtigsten Kaufkriterien, sondern oft nur noch um Kleinigkeiten. Aber an dieser Stelle ist Vorsicht geboten, denn die falsche Antwort kann das Geschäft sofort oder später gefährden. Wird ein Verkäufer beispielsweise gefragt, ob es im Haus aktuell Risse gäbe, ist dieser nicht verpflichtet mitzuteilen, dass es vor über 25 Jahren Risse gab. In dem konkreten Fall vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf (OLG Düsseldorf, 12.03.2018, I-9 U 38/17) waren durch ein Erdbeben Risse entstanden. Das Gericht gestand dem Verkäufer zu, dass das Erdbeben ein einmaliges Ereignis war. Hätte der Käufer jedoch gefragt, ob früher einmal Schäden existierten, hätte der Verkäufer die Risse erwähnen müssen.

Impressum:

DIV Deutscher ImmobilienberaterVerbund GmbH,
Mittelstraße 18, 31275 Lehrte,
E-Mail: zentrale@div-immobilien.de

Zirm-Immobilien, Münchenerstraße 8, 85625 Glonn,
E-Mail: info@immobilien-zirm.de

Quelle Text/Bild:
Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel,
Fotos: Wohnsiedlung_house-3261131_pixabay, frankfurt-197242_pixabay, Mietvertrag_contract-1464917_1920_pixabay, Briefkasten_mailbox-1819966_pixabay, Wohnzimmer_apartment-185779_pixabay, Fahrrad_city-cycling-3696333_pixabay

Layout/Satz: © DIV 2019

Redaktion: Carsten Bucksch, Sven Zirm

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Kurz notiert

Heizen mit Heizöl wird teurer

Die durchschnittlichen Heizkosten in einer 70 Quadratmeter großen Wohnung mit Erdgas-Zentral-heizung betrugen im vergangenen Jahr 790 Euro. In energetisch gut ausgestatteten Häusern waren es nur 520 Euro, in energetisch schlechter ausgestatteten Wohnungen 1.110 Euro. Das zeigt der Heizspiegel für Deutschland 2018, den die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online im Auftrag des Bundesumweltministeriums und in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund veröffentlicht hat. Verbraucher können auf www.heizspiegel.de prüfen, wo sie mit ihren Heizkosten im Vergleich zu ähnlichen Haushalten stehen. In Wohnungen, die mit Heizöl beheizt wurden, liegen die durchschnittlichen Kosten gegenüber anderen Energieträgern derzeit noch um 40 Euro niedriger. Die Kosten entwickeln sich jedoch uneinheitlich. Bewohner von ölbeheizten Häusern müssen aufgrund steigender Preise wahrscheinlich mit acht Prozent Mehrkosten rechnen, während die Kosten für Erdgas- und Fernwärmeheizung um etwa drei Prozent sinken werden.

Fotovoltaik: Solarstrom lohnt sich wieder

Modellrechnungen der Stiftung Warentest zeigen: Eine neue Solarstromanlage auf dem eigenen Dach lohnt sich wieder. Wer einen üblichen Preis für die Anlage bezahlt und 25 Prozent des Stroms selbst nutzt, erwirtschaftet je nach Sonnenausbeute eine Rendite von 5,6 bis 8,0 Prozent. Unter optimalen Bedingungen kann die Rendite sogar zweistellig ausfallen. Das vollständige Einspeisen des Solarstroms ohne Eigenverbrauch bringt dagegen am wenigsten Rendite. Hier kommt „Finanztest“ bei den derzeitigen Kosten auf 1,0 bis 3,3 Prozent. Das IKEA-Möbelhaus möchte die Verbreitung von Solarenergie unterstützen. Nach einer Pilotphase mit Verkaufsstellen für die neuen SOLSTRALE-Fotovoltaikanlagen in Kaarst, Eching, Walldorf, Ulm und Freiburg startet der Verkauf deutschlandweit Anfang 2019. Mit SOLSTRALE soll jeder Haushalt seine Stromrechnung senken können. Denn eigener Solarstrom ist in den meisten Fällen günstiger als Strom vom Energieversorger.

Briefkästen – oft unauffällig, aber wichtig

Briefkästen spielen im Alltag meistens eine nebensächliche Rolle. Bedeutung bekommen sie erst dann, wenn Post verloren geht oder Briefe nicht rechtzeitig ankommen und dadurch Fristen versäumt werden. Der Vermieter muss grundsätzlich die ordnungsgemäße Postzustellung ermöglichen. Ein Mieter kann es sich aber nicht aussuchen, ob sich in einem Mehrfamilienhaus die Briefkastenanlage im Inneren des Gebäudes befindet oder außerhalb. Wenn ein Mieter über einen längeren Zeitraum nichts gegen einen funktionsuntüchtigen Briefkasten unternimmt, dann ist er persönlich für eine fehlgeschlagene Postzustellung verantwortlich. Am Briefkasten muss der Name des Bewohners verzeichnet sein. Briefumschläge im Format DIN-A-4 sollen komplett eingeworfen werden können und nicht herausragen.

Möbliertes Wohnen liegt im Trend

Die Vermietung möblierter oder teilmöblierter Wohnungen wird immer beliebter, zum Beispiel, um den Umzug für alte und neue Mieter zu vereinfachen oder weil das Angebot dem Trend zum temporären Wohnen folgt. Vermieter sollten sich aber genau erkundigen, welchen Aufschlag sie für die Möblierung berechnen, wenn sie steuerliche Vorteile erzielen wollen. In einem Fall vor dem Bundesfinanzhof (BFH, Az. IX R 14/17) hatten Eltern ihrem Sohn eine teilmöblierte Wohnung vermietet. Darin befanden sich eine neue Einbauküche, eine Waschmaschine und ein Trockner. In ihrer Steuererklärung machten sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geltend. Sie unterließen es, für die vermieteten Geräte die ortsübliche Vergleichsmiete gesondert anzugeben, berücksichtigten die überlassenen Gegenstände jedoch nach dem Punktesystem des Mietspiegels. Das Finanzamt erkannte die Werbungskostenüberschüsse nicht in voller Höhe an, weil es von einer verbilligten Vermietung der Wohnung ausging. Laut BFH ist bei der Überlassung von Möbeln immer auch ein Möblierungszuschlag anzusetzen.

Die Vermietung möblierter Wohnungen hat Vorteile für Mieter und Vermieter.

Wo die Kaufpreise noch erschwinglich sind

Bei den Immobilienpreisen zeigen sich im Vergleich der Bundesländer starke Differenzen. Am teuersten war 2017 der Stadtstaat Hamburg mit Quadratmeterpreisen von 4.541 Euro, am günstigsten Sachsen-Anhalt mit durchschnittlich 1.036 Euro. Damit liegen rund 3.500 Euro Differenz zwischen den Durchschnittspreisen von Schlusslicht und Spitzenreiter. Berlin liegt mit 3.941 Euro je Quadratmeter auf Platz zwei im Länderranking. Der Preis ist dort fast viermal so hoch wie in Sachsen-Anhalt. Das teuerste Flächenland ist Bayern. Dort zahlen Käufer im Schnitt 3.528 Euro pro Quadratmeter.

Wohnungsmärkte im Vergleich

Bundesland	Faktor*	Kaufpreis	Mietpreis	Einkommen
Sachsen-Anhalt	15,6	1.036	5,54	36.135
Thüringen	18,1	1.309	6,01	37.431
Saarland	20,0	1.519	6,32	41.852
Bremen	21,5	1.875	7,26	37.764
Nordrhein-Westf.	22,4	1.868	6,96	45.331
Niedersachsen	22,4	1.779	6,61	44.075
Rheinland-Pfalz	23,0	1.895	6,86	46.286
Sachsen	23,1	1.673	6,03	36.516
Baden-Württemb.	24,8	2.597	8,72	50.574
Hessen	26,4	2.744	8,67	48.551
Schleswig-Holst.	28,0	2.476	7,36	44.517
Brandenburg	28,4	2.228	6,53	40.276
Mecklenburg-Vor.	31,3	2.356	6,27	36.504
Bayern	32,2	3.528	9,12	49.738
Berlin	32,6	3.941	10,08	36.552
Hamburg	33,6	4.541	11,27	44.566

* Kaufpreis 2017 als Vielfaches der Jahresnettokaltmiete

korrektur abzug

Deutschlands Radverkehr boomt

In einigen Städten wird es an belebten Orten schon schwer, einen geeigneten und sicheren Parkplatz für das Fahrrad zu finden.

Das Fahrrad ist bundesweit zum Verkehrsmittel erster Wahl für den Weg zur Arbeit, Schule oder Ausbildung, für die Freizeit oder den Urlaub geworden. Über 80 Prozent der Deutschen nutzen das Fahrrad. Die Gründe sind überzeugend: Radfahren entlastet die Umwelt und fördert die eigene Fitness. Der Fahrradverkehr ist auch Teil einer integrierten Stadtentwicklungspolitik. Eine relativ neue Form der Radverkehrsinfrastruktur sind Radschnellwege. Sie sind besonders für urbane Räume und Metropolregionen interessant und dienen dazu, den Verkehr insgesamt zu verflüssigen. Zudem ist das Fahrrad ein wichtiger Vorreiter für Elektroantriebe.

Der Absatz von Pedelecs und E-Bikes hat sich in den vergangenen Jahren nahezu vervierfacht. Dem Erfolg können die Kommunen kaum folgen. Sie sehen dringenden und grundlegenden Änderungsbedarf im Bereich des Straßenverkehrsrechts. Der derzeitige Rechtsrahmen enthält erhebliche Hemmnisse für eine nachhaltige Stadt- und Verkehrsentwicklung sowie insbesondere für einen sicheren und komfortablen Radverkehr.

Ihr Experte in Oberbayern zum Thema „Immobilien-Leibrente“

ZIRM IMMOBILIEN

Sven Zirm
Alpspitzstr. 1a | 85667 Oberpframmern

Office Glonn
Münchener Str. 8 | 85625 Glonn
Telefon: +49-170-8935945

E-Mail: info@immobilien-zirm.de

Wir sind Partner von:

DIV Deutscher ImmobilienberaterVerbund
Dem deutschlandweiten Netzwerk von Immobilienprofis.
www.div-immobilien.de

DIV Deutscher ImmobilienberaterVerbund