IMMO-KOMPASS

ZIRM IMMOBILIEN

IHK Immobilienmakler (IHK)

Ein Immobilienmagazin von
Zirm-Immobilien
Ausgabe II. 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 u. a.:

- Städte brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum
- Baukindergeld erfolgreich
- Immobilien: Das ändert sich im Jahr 2019
- Kurz erklärt: Erbaurecht
- Jetzt kaufen oder mieten?
- Heizkostenspiegel gibt Überblick

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

Städte brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum

Die Mieten und Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren viel stärker gestiegen als die Einkommen – nicht nur in Deutschland. Das geht aus einer internationalen Studie hervor, nach der fehlender Wohnraum aus Sicht der deutschen Bevölkerung das derzeit größte Infrastrukturproblem im eigenen Land ist.
Nur jeder vierte Bundesbürger bewertet die Verfügbarkeit von Wohnungen bzw. Häusern in Deutschland als ziemlich gut oder sehr gut.
Damit befindet sich die Bundesrepublik im internationalen Vergleich in der Schlussgruppe. Debattiert werden derzeit verschiedene Lösungen: Eine davon ist, bebaute Flächen intensiver zu nutzen, zum Beispiel durch den Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen. Weitere Lösungen wurden in Wien anlässlich der internationalen Konferenz „Housing for All“ diskutiert.
Österreichs Hauptstadt gilt mit ihrer fast hundertjährigen Tradition im sozialen Wohnungsbau als Vorbild. Daran wollen sich jetzt auch andere Städte orientieren. Berlin will beispielsweise Tausende privatisierte Wohnungen zurückkaufen, andere deutsche Städte wollen wieder vermehrt sozialen Wohnraum schaffen.

Nicht nur in Deutschland, sondern in ganz Europa fehlen bezahlbare Wohnungen.

Baukindergeld erfolgreich

In den ersten drei Monaten seit Programmstart haben fast 48.000 Familien Baukindergeld beantragt. Die meisten Antragsteller kommen aus NRW (10.728), gefolgt von Baden-Württemberg (6.407) und Niedersachsen (6.039). Bei der KfW werden wöchentlich knapp 3.000 neue Anträge eingereicht – am häufigsten von Familien mit einem oder zwei Kindern. Kritiker befürchten, dass das Baukindergeld den boomenden Immobilienmarkt weiter anheizt und dass die Förderung den Neubau in ländlichen Regionen statt in der Stadt anregt.

Terrassensanierung: Wer zahlt?

Wenn die Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergemeinschaft bestimmte Anlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile zum ausschließlichen Gebrauch einem Eigentümer zuordnet, hat das Konsequenzen. Die Gemeinschaft kann einen Eigentümer, dem eine Dachterrasse zugeordnet wurde, zur Instandsetzung der im Sonder- und im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile der Terrasse verpflichten (BGH, Az. V ZR 163/17, 04.05.2018).

In diesem speziellen Fall ging es um zwei Dachterrassen, an denen Schäden an konstruktiven Teilen auftraten. Die Gemeinschaft beauftragte die Reparatur und stellte die Kosten dem Sondereigentümer in Rechnung. Der Betroffene wehrte sich dagegen, denn seine Terrasse sei gleichzeitig das Dach der darunter liegenden Wohnung. Der Bundesgerichtshof gab der Gemeinschaft recht, weil die Teilungserklärung eindeutig formuliert und der Gestaltungsspielraum nicht überschritten worden war.

Immobilien: Das ändert sich im Jahr 2019

- Viele Energieausweise verlieren ihre Gültigkeit. Ausweise mit dem Ausstellungsjahr 2009 und früher sind seit dem 1. Januar 2019 abgelaufen.
- Die Förderung für große Solaranlagen wird geringer.
- Ein bundesweites Energielabel für vor 1996 eingebaute Heizkessel ist jetzt Pflicht.
- Heizungsanlagen, die vor 1989 eingebaut wurden, müssen einen neuen Heizkessel erhalten.
- Ab 26. September 2019 entfallen für reine Raumheizungsgeräte die schlechtesten Energieklassen. Die Klasse A+++ kommt neu hinzu.
- Versicherer müssen ihre Kunden beim Abschluss einer Haftpflicht-, Hausrat- oder Berufsunfähigkeitsversicherung auf maximal drei Seiten über die Art der Versicherung, den Umfang der gedeckten Risiken, Prämien und Ausschlüsse informieren.
- Der gesetzliche Mindestlohn, zum Beispiel für Hausmeistertätigkeiten, steigt auf 9,19 Euro pro Stunde.
- Vermieter, die eine der Ausnahmen von der Mietpreisbremse in Anspruch nehmen und daher eine höhere Miete als eigentlich zulässig verlangen, müssen den Mieter vor Vertragsabschluss darüber informieren. Die Kosten der Modernisierung, die auf den Mieter umgelegt werden können, werden deutlich gesenkt.

Die meisten gesetzlichen Änderungen im Immobilienbereich betreffen in diesem Jahr Energiesparmaßnahmen.

Kurz erklärt: Erbbaurecht

Kommunen, Kirchen und Stiftungen vergeben häufig Erbbaurechte. Besonders für junge Familien mit wenig Eigenkapital kann ein Erbbaurecht eine Alternative zum Kauf eines Baugrundstücks sein. Der Inhaber des Erbbaurechts hat die Befugnis, das Grundstück zu bebauen. Er wird Eigentümer des Gebäudes, das Grundstück verbleibt dagegen beim bisherigen Eigentümer. Für die Nutzung des Grundstücks erhält der Eigentümer vom Erbbauberechtigten regelmäßige Zinszahlungen. Erbbaurechte werden üblicherweise mit einer Laufzeit von 75 bis 99 Jahren bestellt. Das Erbbaurecht kann verkauft, verschenkt oder vererbt werden. Auch die Eintragung von Grundschulden oder Hypotheken ist möglich. Dem Erbbauberechtigten kann ein Vorrecht auf Erneuerung oder ein Vorkaufsrecht am Grundstück eingeräumt werden.

„Unverbaubar“ zählt nicht

Der schöne Blick ist oft ein wichtiges Kriterium beim Immobilienkauf. Ob eine grandiose Aussicht aber für immer Bestand hat, ist nicht sicher. Ein Anwohner wehrte sich gegen den Bebauungsplan seiner Kommune, der in seiner unmittelbaren Nachbarschaft Flächen für Pflegeeinrichtungen und ein allgemeines Wohngebiet auswies. Die zuständige Kommune hatte zuvor immer die Blickbeziehungen zur umgebenden Natur und das Vermeiden einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes betont. Als der Anlieger sich mit diesem Argument nicht durchsetzen konnte, stellte er einen Normenkontrollantrag. Doch das zuständige Oberverwaltungsgericht erkannte keine schutzwürdigen Interessen. Ein unverbauter Blick sei für die Abwägung der Interessen unerheblich (Sächsisches Oberverwaltungsgericht, Az. 1 C 13/17).

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: Stadt_city-3632286_pixabay, Dachterrasse_terrace-393890_pixabay, Baustelle_scaffold-1379633_pixabay, Wohnhaus-modern_architecture-1616783_pixabay, Sturmschaden_forward-567664_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

Raus aus der Wegwerfgesellschaft

Durchschnittlich 462 Kilogramm Haushaltsabfälle fallen in Deutschland pro Jahr und Einwohner an. Die Gründe für die große Menge sind unterschiedlich. Deshalb setzt die Regierung auch an verschiedenen Stellen mit neuen Gesetzen an. Seit Jahresbeginn gibt es ein neues Verpackungsgesetz, das Verpackungsabfälle vermeiden und das Recycling stärken soll. Die Sammelstellen für alte Elektrogeräte und Batterien sollen einheitlich und umfassender gekennzeichnet werden, um die Rückgabe alter Elektrogeräte und Batterien zu erleichtern. Für Kühl- und Gefriergeräte werden strengere Effizienzanforderungen eingeführt, und erstmals wird die Verfügbarkeit von Ersatzteilen geregelt. Auch für Beleuchtungsprodukte gelten erstmals Reparaturanforderungen. Reparatur geht vor Neuanschaffung. Das ist in Schweden, wo der Mehrwertsteuersatz für bestimmte Reparaturen halbiert wurde, schon länger Praxis.

Mieterin muss Zugang zum Hof möglich sein

Ein Mieter muss durch die Übergabe sämtlicher dafür nötiger Schlüssel in die Lage versetzt werden, die Mietsache vertragsgemäß gebrauchen zu können. Dazu kann auch der Schlüssel für ein Hoftor gehören. In einem Fall in Berlin war der Hof einer Wohnanlage auf zwei Wegen erreichbar: entweder über mehrere Treppenstufen oder durch ein verschlossenes Tor. Eine Mieterin begehrte einen Schlüssel für das Tor. Sie wies darauf hin, dass sie nach einigen Operationen nicht in der Lage sei, ihr Fahrrad über die Treppenstufen hinwegzutragen. Dennoch verweigerte der Vermieter die Herausgabe eines Schlüssels für das Tor und nannte dafür Sicherheitsgründe. Das Gericht entschied (AG Charlottenburg, 9.1.2018, Az. 224 C 254/17): Wenn ein stufenloser Zugang zum Hof möglich ist, muss dieser der Mieterin auch ermöglicht werden. Das Thema Sicherheit stellt sich gar nicht, denn die Mieterin hat selbst ein Interesse daran, dass ihr Fahrrad durch Abschließen des Tores sicher abgestellt ist.

Jetzt kaufen oder mieten?

In kleineren Gemeinden und Mittelstädten wohnen insgesamt mehr Einwohner als in Großstädten. Berichtet wird jedoch überwiegend über die Großstädte, obwohl sich auch in den Mittelstädten die Knappheit von Wohnungen bemerkbar macht und die enormen Preisentwicklungen der vergangenen Jahre eine große Rolle spielen. Die Preisunterschiede sind von Region zu Region groß: In Konstanz sind sowohl die Mieten (12,10 Euro pro Quadratmeter) als auch die Kaufpreise (4.550 Euro) unter allen deutschen Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern am höchsten. An den Universitätsstandorten im Süden ist Wohnen besonders teuer. Die niedrigsten Kauf- und Mietpreise gibt es in ostdeutschen Mittelstädten und in Nordrhein-Westfalen. Zwischen den Miet- und Kaufpreisen von Immobilien besteht teilweise eine große Diskrepanz. Der Mietmultiplikator sagt aus, wie viele Jahresmieten man für eine eigene Immobilie investieren muss. Dabei gilt: Je höher der Multiplikator, desto teurer die Immobilie. In Konstanz zahlen Käufer mehr als die 31-fache, in den günstigsten Regionen nicht einmal die 10-fache Jahresmiete. Fazit: Je niedriger der Mietmultiplikator, desto attraktiver der Kauf.

Mieter sind unabhängiger und nicht gebunden – Wohnungs- oder Hausbesitzer wohnen dagegen im Alter mietfrei und profitieren von der Wertsteigerung.

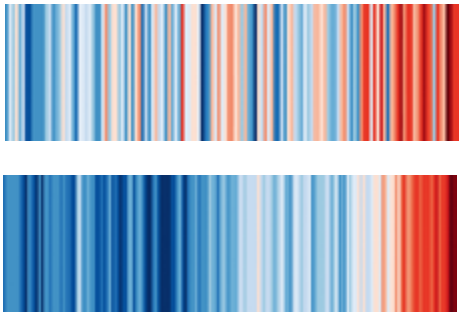
Baugewerbe unter Volldampf

Die Umsätze im Bauhauptgewerbe waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Oktober 2018 um 16,8 Prozent höher als im Oktober des Vorjahres. Dafür sorgten 2,6 Prozent mehr Beschäftigte in diesem Bereich. Das Preisniveau für Bauleistungen lag deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Für dieses Jahr wird ein Anstieg des Umsatzes um 6,0 Prozent erwartet.

Neuer Heizkostenspiegel gibt Überblick

Der aktuelle Heizspiegel für Deutschland ermöglicht es Mietern und Eigentümern, den eigenen Energieverbrauch zu bewerten. Zusätzlich gibt er Tipps für klimafreundliches, effizientes Heizen. Die durchschnittlichen Heizkosten haben sich je nach Energieträger unterschiedlich entwickelt. Die Heizkosten werden aber auch von der Effizienz der Heizung und dem energetischen Zustand des Gebäudes bestimmt. In einem energetisch gut ausgestatteten Mehrfamilienhaus mit Erdgasheizung haben Bewohner einer 70 Quadratmeter großen Wohnung im vergangenen Jahr im Schnitt 520 Euro fürs Heizen gezahlt. Für Bewohner eines Mehrfamilienhauses mit geringem Energiestandard waren die Heizkosten dagegen fast doppelt so hoch. Mehr Infos gibt es unter www.heizspiegel.de.

Frühjahrsstürme: Wohngebäude richtig absichern



Auf den Jahrhundertsommer 2018 folgte der Schneewinter 2019. Das Klima ändert sich folgenreich. Die Strichcodes (CC BY-SA 4.0, Ed Hawkins, www.climate-lab-book. ac.uk/2018/warming-stripes/) zeigen die Temperaturen von 1881-2017 in Deutschland (oben) und von 1850-2017 weltweit (unten).

Die Strichcodes des englischen Klimaforschers Ed Hawkins sorgen international für Aufsehen. Sie zeigen auf einer Skala von blau bis rot den Temperaturanstieg auf der Grundlage von Wetterdaten aus rund 130 Jahren. Die Folge der Klimaveränderung sind unter anderem schwere Stürme. Schäden durch Wind ab Windstärke 8 sichern Hausbesitzer mit der Versicherung „Sturm und Hagel" für durchschnittlich drei Euro mehr im Monat in ihrer Wohngebäudeversicherung ab.

„Sturm und Hagel" gehört neben „Feuer und Blitzschlag" sowie „Leitungswasser" zu den Bestandteilen des Grundschutzes, der für jeden Verbraucher empfehlenswert ist. Die Versicherer ersetzen die Kosten für abgedeckte Dächer, abgeknickte Schornsteine oder Schäden am Haus durch umgestürzte Bäume. Weil schwere Unwetter zunehmen, wird auch die Elementarschaden-Zusatzversicherung immer wichtiger. Dieser zusätzliche Schutz gilt vor allem bei Schäden durch Starkregen, Überschwemmungen, Erdrutsch, Lawinen, Schneedruck und Erdbeben.

Ihr Experte in Oberbayern zum Thema „Immobilien-Leibrente"

kostenlose Wertermittlung / Energieausweis / Verkauf & Vermietung von Wohnimmobilien

ZIRM IMMOBILIEN

Sven Zirm

Münchener Str. 8 | 85625 Glonn
Telefon: +49-170-8935945
E-Mail: info@immobilien-zirm.de

www.immobilien-zirm.de

[M] MATHO FINANCE

Ihr Baufinanzierer mit [M]ehrWERT

Wir liefern innovative Lösungen für Sie!

Wir vergleichen über 400 Banken

Matho Finance GmbH · Münchener Str. 25 · 85540 Haar · Tel: 089 4567 2540 · www.matho-finance.de · info@matho-finance.de

Wir sind Partner von:

DIV Deutscher ImmobilienberaterVerbund

Dem deutschlandweiten Netzwerk von Immobilienprofis.

www.div-immobilien.de

DIV Deutscher ImmobilienberaterVerbund