



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.:

- Alle Register ziehen für den Wohnungsbau
- Die große Lust zu bauen
- Holz: Baustoff der Zukunft
- Wirksamkeit der Mietpreisbremse untersucht
- Kleine Städt: Vielfalt mit großem Potenzial

Weitere Informationen zum Thema finden Sie auf unseren Internetseiten unter www.immobiliien-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 Oberpfaffenhofen

Office Glonn

Münchener Str. 8 | 85625 Glonn

+49-170-8935945

info@immobiliien-zirm.de

Alle Register ziehen für den Wohnungsbau

Häuser in Stadt und Land bieten durch Aus- und Umbauten viele Möglichkeiten, die Nutzung zu erweitern und zu verbessern. Bekanntermaßen werden Probleme nicht auf eine einzige Weise gelöst. Um Engpässe auf dem Wohnungsmarkt zu beseitigen, stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Eine davon heißt Nachverdichtung. Dem stimmen viele zu, signalisieren jedoch meist zugleich: *Not in my Back Yard*. Offensichtlich lehnen viele Menschen größere Nähe ab, befürchten Schattenfall durch neue Gebäude oder weniger Grün in der Stadt. Dabei sind die eng verschachtelten Altstädte in Deutschland oder im Ausland äußerst

beliebte Urlaubsquartiere. Es kommt maßgeblich darauf an, wie nachverdichtet wird, damit Aus- und Anbaumaßnahmen die Lebensqualität verbessern. Beispielsweise bieten Dächer ein riesiges Potenzial für den Wohnungsbau. Das hätte gleichzeitig den Vorteil, dass dafür kein neues Bauland ausgewiesen werden müsste, was weiterer Zersiedelung in der Fläche vorbeugen würde. Auf dem Land wiederum könnten Anreize zur Nutzung leer stehender Häuser gesetzt werden. Kreativität bei Aus- und Umbauten ist gefragt, aber auch mehr Flexibilität des Gesetzgebers und der Ämter bei Bauvorschriften, Normen und Auflagen.



Häuser in Stadt und Land bieten durch Aus- und Umbauten viele Möglichkeiten, die Nutzung zu erweitern und zu verbessern. Foto: Thomas Wolter | Pixabay

Die große Lust zu bauen

Wohneigentum macht glücklich, sagen einer Umfrage zufolge 72 Prozent der Deutschen. Jeder Zweite in der Altersgruppe bis 40 Jahre möchte Immobilieneigentum erwerben. Das wäre unter den aktuellen Rahmenbedingungen möglich, jedoch machen die zähe Bürokratie, die unübersichtliche Förderung sowie hohe Kauf-

und Baunebenkosten vielen einen Strich durch die Rechnung. Zumindest denken jetzt Bundesregierung und einige Länder darüber nach, die Grunderwerbsteuer zu senken. Das Baukindergeld ist erfolgreich. Familien haben bislang 79.000 Anträge gestellt, von denen allerdings nur 37,5 Prozent auf die Städte entfielen.

Holz: Baustoff der Zukunft

Mit einem Holzhaus verbinden manche ein Ferienhaus in Schweden oder ein Blockhaus in Kanada. Dass es auch anders geht, zeigen mehrere Neubauprojekte, darunter ein Mehrfamilienhaus in Berlin. Die Vorteile: Gebäude aus Holz lassen sich in kürzester Zeit hochziehen – eine Etage pro Woche ist möglich, auch im Winter. Zudem wird weniger Konstruktionsfläche benötigt, denn Außenwände aus Holz sind dünner, dämmen aber trotzdem hervorragend. In Heilbronn entsteht das erste Holzhochhaus Deutschlands. Noch in diesem Jahr soll das 34 Meter hohe Gebäude bezugsfertig sein. In der Hamburger Hafencity wird zurzeit die „Wildspitze“

gebaut. 2021 soll es mit 19 Etagen das höchste Holzhochhaus Deutschlands sein. Beide Projekte kombinieren den gesunden Baustoff mit einem Gebäudesockel und Treppenhaukern aus Stahlbeton. Der Holzbau kann die CO₂-Emissionen um bis zu 70 Prozent senken. Besonders nachhaltig ist die Arbeit mit Hölzern aus heimischer Forstwirtschaft. In den vergangenen Jahren war ein kontinuierlicher Aufwärtstrend bei der Genehmigung von Holzbauten zu verzeichnen. Baden-Württemberg lockerte 2015 als erstes Bundesland die baurechtlichen Bestimmungen und machte es möglich, Holz bis zur Hochhausgrenze einzusetzen.



Kaden Klingebell Architekten; Foto: Bernd Borchardt | BHW-Pressedienst

Dieses Gebäude in Berlin sieht nicht aus wie ein Holzhaus – ist aber eins.

Wirksamkeit der Mietpreisbremse untersucht

Die Mietpreisbremse wirkt – hat aber Nebenwirkungen. Sie hat zu einer moderaten Verlangsamung des Mietanstiegs geführt. In den von der Mietpreisbremse ausgenommenen Fällen hat sich der Anstieg jedoch beschleunigt, was zwar positive Effekte auf den Neubau habe, aber die Baulandpreise in die Höhe treibe. So lauten zusammengefasst die Ergebnisse einer Untersuchung des DIW Berlin. Die Mietpreisbremse sei ungeeignet,

die Probleme auf angespannten Wohnungsmärkten zu lösen, betont Haus & Grund. In Hessen hat das Landgericht Frankfurt am Main die Mietpreisbremse für unwirksam erklärt, weil die Verordnung nicht richtig begründet wurde. Schleswig-Holsteins Ministerpräsident Daniel Günther will die Mietpreisbremse zum 30. November auslaufen lassen. Das Gesetz bietet weiterhin Diskussionsstoff und bleibt umstritten.

Immobilienschenkung: Zehnjahresfrist beachten

Jedes Jahr werden in Deutschland mehrere Tausend Grundstücke verschenkt, zum Beispiel als Basis für den Immobilienerwerb oder Hausbau der Kinder, um sich von den Bewirtschaftungskosten zu befreien, um den künftigen Nachlass möglichst gering zu halten oder um steuerliche Freibeträge umfassend zu nutzen. In Fällen einer späteren möglichen Rückforderung gilt die Zehnjahresfrist. Nach zehn Jahren haben übergangene Erben, Sozialämter oder das Finanzamt keinen Zugriff mehr auf das verschenkte Vermögen. Liegen zwischen der Übertragung der Immobilie und einer weiteren Schenkung oder Erbschaft mehr als zehn Jahre, können persönliche Steuerfreibeträge mehrfach ausgenutzt werden.

Was Hausbesitzer bei Starkregen und Sturzfluten wissen sollten

Starkregen und Sturzfluten können große Schäden anrichten. Bauliche Vorsorge ist deshalb wichtig. Schon kleinere, kostengünstige Maßnahmen tragen dazu bei, Schlimmeres zu verhindern. Haus- und Kellereingänge, Türen und Fenster, Lichtschächte und Abwasserleitungen sollten besonders gesichert werden. Tief liegende Gebäudeöffnungen lassen sich beispielsweise durch Schwellen, Stufen und Überdachungen sichern. Auch druckdichte Fenster im Souterrain halten das Wasser draußen. Rückstausicherungen in Abflussrohren verhindern, dass Wasser aus der Kanalisation zurück ins Haus gedrückt wird. Unter www.bbsr.bund.de steht für Interessierte eine Informationsbroschüre bereit.

Impressum

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

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

Redaktion: Carsten Bucksch, Sven Zirm

Layout/Satz: © DIV 2019

Texte, Quellen, Bilder: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2019, Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneborg

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Postbank Wohnatlas 2019, BHW Bausparkasse, Savills plc, Förderbank KfW, Institut der deutschen Wirtschaft, Destatis, Hamburgische Notarkammer, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), Zukunft Altbau, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Haus und Grund Deutschland, Mieterbund, Bethge & Partner, R+V-Infocenter, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), Prognos, KfW-Bank Research, immowelt.de, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., Verband der privaten Bausparkassen, TU Darmstadt, Pestel Institut

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

Gewerbemietrecht: Baustelle berechtigt nicht zur Minderung

Überall wird gebaut. Mit den Folgen umzugehen, erfordert Geduld, die nicht jeder aufbringen kann, wenn zusätzlich Umsatzeinbußen drohen. In einem konkreten Fall beklagte der Mieter einen Rückgang der Kundenfrequenz und erhebliche Einnahmeverluste. Das Geschäft für Wohnaccessoires war äußerlich erkennbar, Baulärm war nur vereinzelt wahrzunehmen, und der Zugang zu den Geschäftsräumen war gewährleistet. Nach Ansicht des Gerichts lagen daher keine Gründe vor, die zu einer Mietminderung berechtigten. Solange der unmittelbare Zugang möglich ist und keine „Einkapselung“ vorliegt, fallen die Auswirkungen von Bautätigkeiten in den Risikobereich des Mieters (LG Hamburg, 16.11.2018, 412 HKO 159/17)

Wer haftet bei Schäden am Parkett?



Parkettböden sind je nach Qualität mehr oder weniger strapazierfähig. Einige halten 100 Jahre, andere sehen schon nach einigen Jahren ramponiert aus. Wer für Schäden haftet, hängt von der Art des Schadens und dem Alter des Bodens ab. Wohnen hinterlässt Spuren. Entscheidend ist, ob es sich um normale Abnutzung handelt oder um echte Schäden. Oberflächliche Kratzer, Dellen und kleine Kerben auf dem Boden sind auf Dauer kaum zu vermeiden. Weist der Boden mehr als nur oberflächliche Gebrauchsspuren auf, kann der Vermieter Schadenersatz fordern. Der Mieter haftet nur anteilig, abhängig von der Mietzeit. Auch das Alter des Bodens spielt eine Rolle. Nach zehn bis zwölf Jahren muss es meistens abgeschliffen und neu versiegelt werden. Derartige Arbeiten sind Sache des Vermieters und gehören nicht zu den Schönheitsreparaturen.

Kleine Städte: Vielfalt mit großem Potenzial

Kleinstädte bieten ihren Einwohnern ähnliche Vorteile wie Großstädte. Vor allem die kurzen Wege sind ein großes Plus. Sie sorgen für Nachbarschaft und weniger Verkehr. Deutschland wird von seinen vielen kleinen Städten geprägt. In den bundesweit mehr als 2.100 Kleinstädten leben 24,2 Millionen Menschen. Die Entwicklung dieser Städte verläuft unterschiedlich. Während 42 Prozent der Kleinstädte zwischen 2007 und 2017 schrumpften, wuchsen weitere 42 Prozent. Besonders dynamisch entwickelten sich kleinere Kommunen im Umland

der Metropolen. Abgelegene Kleinstädte verloren dagegen Einwohner. Eine spezielle Rolle spielen die „Hidden Champions“: Etwa 20 Prozent der rund 1.700 heimlichen Weltmarktführer in Deutschland sitzen einer Auswertung zufolge in Kleinstädten – viele von ihnen bereits seit Jahrzehnten. Die Potenziale reichen aber weit darüber hinaus. Hierzu zählen vor allem die vielen engagierten und vorausschauenden Menschen vor Ort, die mit Tatkraft und vereinten Kräften zur Entwicklung ihrer Kommunen beitragen.



Kleinstädte bieten ihren Einwohnern ähnliche Vorteile wie Großstädte. Vor allem die kurzen Wege sind ein großes Plus. Sie sorgen für Nachbarschaft und weniger Verkehr. Foto: falco | Pixabay

Wohnen auf Bürogebäuden, Parkhäusern oder Discountern

Intelligente Lösungen sind gefragt, wenn der Engpass auf dem Wohnungsmarkt beseitigt werden soll. Auch ungewöhnliche Ideen sind hilfreich. Wie viele zusätzliche Wohnungen entstehen können, haben die TU Darmstadt und das Peschel-Institut in der Deutschland-Studie 2019 vorgerechnet: 2,3 bis 2,7 Millionen neue Wohnungen wären möglich, wenn die innerstädtischen Potenziale intelligent und konsequent genutzt würden. Die Wissenschaftler haben dazu die Bebauung unter anderem durch die Aus-

wertung von Luftbildern analysiert. Im Fokus standen Nichtwohngebäude. Büro- und Geschäftshäuser sowie eingeschossige Discounter mit großen Parkplätzen bieten ein enormes Potenzial für zusätzliche Wohnungen durch Aufstocken, Umnutzung und Bebauung von Freiflächen. Auch öffentliche Verwaltungsgebäude und Parkhäuser lassen eine erweiterte Nutzung zu. Wohin dann mit den Autos? „Brauchen wir nicht mehr“, sagt der amerikanische Soziologe Richard Sennett in einem aktuellen Spiegel-Bericht.



Immobilien Leibrente: Den Ruhestand im eigenen Zuhause planen

98 Prozent der Senioren möchten solange wie möglich im eigenen Zuhause wohnen bleiben. Eine Rente aus Stein macht es möglich und sichert zusätzliche monatliche Einnahmen.

Nur neun Prozent der Senioren haben schon einmal mit dem Gedanken gespielt, ihr Eigenheim zu verkaufen. Sie wollen ihre vertraute Umgebung nicht verlassen und im Pflegefall auch zuhause betreut werden. Doch der barrierefreie Umbau sowie Pflege und Unterstützungs-

nen“, empfiehlt Prof. Dr. Heinrich Schradin von der Universität Köln.

Eine Immobilien-Leibrente schafft Senioren neue finanzielle Freiräume und bietet dabei die Möglichkeit, lebenslang im vertrauten Heim zu bleiben. Die Immobilie wird zwar

zudem dafür, dass Rentenzahlungen vererbt werden können, sollte der Verkäufer kurz nach Vertragsabschluss sterben.

Für die Berechnung der Rente erstellt ein unabhängiger Sachverständiger ein Wertgutachten der Immobilie. Weitere Faktoren sind das Lebensalter und Geschlecht des Eigentümers. „Die Immobilien-Leibrente ist ein transparentes Modell, das die nötige Liquidität im Alter freisetzt“, sagt Prof. Schradin von der Universität Köln. Eine solche Rente aus Stein ist dabei vergleichbar mit einer Lebensversicherung, die in lebenslangen Raten ausgezahlt wird. Nur, dass das Geld nicht aus dem Versicherungsprodukt stammt, sondern aus der Immobilie. Zusätzlich gibt es das grundbuchgesicherte Wohnrecht (Nießbrauchrecht).

Die Immobilien-Leibrente eignet sich für Paare und Alleinstehende ab

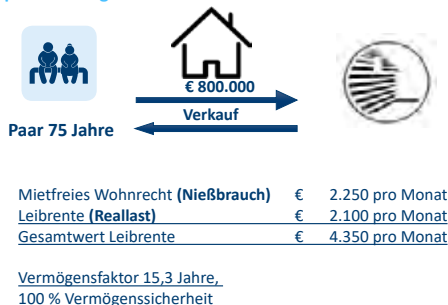
70 Jahren. Insgesamt gilt: Je älter der Eigentümer, desto höher die monatlichen Zahlungen. Möglich ist aber auch ein Kombinationsmodell mit einer Einmalzahlung, zum Beispiel zur Ablösung von Restschulden.

„Mit der Immobilien-Leibrente können Senioren das in der eigenen Immobilie steckende Vermögen schon zu Lebzeiten optimal und flexibel nutzen“, so Kooperationspartner Sven Zirm von ZIRM Immobilien. Sie können damit einen barrierefreien Umbau, eine Haushaltshilfe oder Pflegekraft für zuhause ebenso bezahlen wie etwa die Fahrstunden ihrer Enkel. Auch im Falle eines Umzugs in ein Senioren- oder Pflegeheim wird die Leibrente lebenslang überwiesen. Dabei bleibt das Wohnrecht erhalten, es kann durch Vermietung zu weiteren Einnahmen führen. **Nehmen Sie gerne Kontakt mit mir auf und vereinbaren Sie einen unverbindlichen und kostenfreien Termin.**

BEISPIELRECHNUNG

Die Rente aus der eigenen Immobilie

Beispielrechnung 1 zu unserer Immobilien-Leibrente



Wertbeeinflussende Faktoren:

- Alter und Geschlecht der Berechtigten
- Verkehrswert der Immobilie
- Restschulden oder Belastungen
- Kosten der Immobilienbewirtschaftung
- Transaktionskosten und Zinseffekte

© Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG

leistungen im Haushalt sind zu teuer für viele Immobilieneigentümer, die jahrelang alles verfügbare Geld in Haus oder Wohnung gesteckt haben und kaum zusätzliches Vermögen ansparen konnten. „Daher gilt es für Senioren, gerade auch wenn sie im eigenen Heim bleiben möchten, rechtzeitig Kassensturz zu machen und professionell zu plan-

verkauft, aber die bisherigen Eigentümer erhalten mietfreies Wohnrecht und eine lebenslange Leibrente. „Beides wird notariell verankert und im Grundbuch eingetragen, damit entsteht größtmögliche Sicherheit“, erklärt Friedrich Thiele, Vorstand der Deutsche Leibrenten AG. Eine Mindestlaufzeit von fünf, auf Wunsch auch zehn Jahren, sorgt



Sven Zirm
Ihr Immobilienmakler
Münchenerstraße 8
85625 Glonn
Telefon: 0170/893 59 45
info@immobilien-zirm.de
www.immobilien-zirm.de

Ihr Baufinanzierer mit [M]ehrWERT
Wir liefern innovative Lösungen für Sie!

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

Wir vergleichen über 400 Banken

Wir sind
Partner
von:

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

