

GARANTIERT INFORMIERT

Wir sind als regionale Experten auch bei Ihnen vor Ort: www.garant-immo.de/standorte

AUSGABE 23-2020

▶ EDITORIAL Chefsache

Liebe Leserinnen und Leser von GARANTIERT INFORMIERT,



Foto: © Garant Immobilien

Hans Moser Gründer und Inhaber von GARANT Immobilien.

ich begrüße Sie herzlich zur 23. Ausgabe der Kundenzeitschrift von Garant Immobilien.

Es vergeht kein Tag, an dem man nicht neue, zum Teil beunruhigende Nachrichten hört. Die Präsidentenwahlen in den USA beschäftigen viele nicht nur privat, sondern könnten auch Auswirkungen auf die

Wirtschaft haben. Wir leben in einer Zeit der Unsicherheit, sowohl politisch, wirtschaftlich als auch im Bereich der Gesundheitspolitik. Umso wichtiger sind die Bereiche, die uns Sicherheit geben. Als allererstes ist hier natürlich die Familie zu nennen. Unsere Lieben sind in diesen Zeiten natürlich die Menschen die uns Halt und Kraft geben. Gemeinsame Zeit war noch nie so kostbar wie in diesen Zeiten. Aber auch die Sorge um den Arbeitsplatz beschäftigt viele Menschen. Wie wird es weiter gehen?

Und wieder einmal zeigt sich, was einfach die größte Sicherheit gibt, sowohl wirtschaftlich als auch vom persönlichen Empfinden her, nämlich die eigenen vier Wände. Während einige Branchen in eine nicht absehbare Krise rutschen könnten, bleiben die Preise für Immobilien auf einem gleichbleibenden Niveau.

Nichts aber auch gar nichts bietet Ihnen soviel Unabhängigkeit und Sicherheit wie eine Anlage in Immobilien. Natürlich sollte die eigengenutzte Immobilie an erster Stelle stehen. Der Traum vom Eigenheim ist nicht nur ein Traum, sondern eine sinnvolle Investition in die Zukunft. Aber auch eine Kapitalanlage in Immobilien ist ein sicherer Weg sich für die Zukunft abzusichern.

Wir als GARANT haben dies schon vor einer ganzen Weile erkannt und haben eine große Anzahl von interessanten Kapitalanlagen für Sie im Portfolio. Gerne leiten wir Ihre Anfragen an unsere Experten für Kapitalanlagen

weiter, egal ob es sich um reine Investmentimmobilien handelt oder Sie sich lieber als Vermieter einer Immobilie absichern wollen. Wir finden die passende Kapitalanlage speziell für Ihre Bedürfnisse.

Selbstverständlich beraten wir Sie auch in diesen Zeiten zu allen Themen rund um die Immobilie und wünschen Ihnen zunächst viel Spaß beim Lesen von GARANTIERT INFORMIERT

Bleiben Sie gesund!

Ihr
Hans Moser

▶ INFOS in Kürze

Neues Wohnungseigentumsgesetz verabschiedet

Das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität, zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, WEMoG) tritt voraussichtlich am 01.12.2020 in Kraft. Energetische, klimaschützende und altersgerechte Modernisierungen sollen in Zukunft einfacher realisierbar sein. Das neue Wohnungseigentumsgesetz ebnet unter anderem den Weg für den Einbau von E-Ladestationen sowie für barrierearme Ein- und Umbauten. Auch Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie zum Einbau eines Glasfaseranschlusses werden erleichtert. Eigentümergemeinschaften erhalten mehr Rechte und eine größere Handlungsfreiheit.

Baukindergeld verlängert

Der ursprünglich bis zum 31. Dezember 2020 befristete Förderzeitraum für die Gewährung des Baukindergeldes wird bis zum 31. März 2021 verlängert. Mit dem Baukindergeld fördert der Staat den Bau oder Kauf von selbst genutztem Wohneigentum für Familien mit Kindern in Deutschland. Die Anträge müssen innerhalb von sechs Monaten nach Einzug in die geförderte Immobilie gestellt werden.

MARKT Investition in Immobilien attraktiv wie nie zuvor

Der Immobilienmarkt entwickelt sich – anders als die meisten anderen Branchen in der Coronakrise – prächtig. Preise und Umsätze steigen weiter ungebrochen. Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut bewertet die Wohnungspreise in 158 von 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten als vergleichsweise moderat, in den Großstädten aber als überdurchschnittlich hoch. Den Experten zufolge ist nicht zu erwarten, dass es in den kommenden Monaten zu großen Verschiebungen im Verhältnis der Preise und Mieten zueinander kommen werde. Laut Bericht des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung in Berlin zeigen sich die Immobilien- und Wohnungsmärkte in Deutschland weitgehend unbeeindruckt von der Coronakrise. Die Dynamik habe sich allerdings etwas verlangsamt, zumindest bei den Mieten. Auch die neuesten Zahlen des Europace Hauspreis-Indexes belegen diese Aussagen: Die Preise steigen ungebremst weiter. Den geringsten Preisanstieg weisen Bestandshäuser auf. Das Forschungsinstitut GEWOS erwartet nach der Delle im Frühjahr im laufenden Jahr einen leichten Rückgang der Verkaufsfälle.

Bauland erzielt Rekordpreise



Foto: Engin Akyurt | Pixabay

Die gute, alte Devise „Baum gepflanzt, Kind geboren, Haus gebaut“ wird von der Bundesregierung mit verschiedenen Fördermaßnahmen unterstützt.

Wer auf der Suche nach einer Wohnung oder einem Haus ist, stellt bald fest, wie knapp das Angebot ist. Selbst ein Haus zu bauen, kann eine Alternative sein. Sie bietet zudem eigene Gestaltungsmöglichkeiten. Aber die Preise für Bauland im Umfeld einer Stadt sind hoch. Der durchschnittliche Kaufwert baureifer Grundstücke lag 2019 bei 189,51 Euro pro Quadratmeter. Zehn Jahre zuvor waren es noch rund 122,00 Euro. Besonders viel mussten Investoren in Berlin und Hamburg bezahlen. Dort kostete der Quadratmeter Bauland 1.328,48 Euro beziehungsweise 1.157,91 Euro. Am niedrigsten waren die durchschnittlichen Kaufwerte in Thüringen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern: Dort lagen sie unter 60 Euro pro Quadratmeter. Grundsätzlich steigen die durchschnittlichen Kaufwerte mit der Gemeindegröße. In Wohngebieten, wo etwa 81 Prozent aller Verkäufe von baureifem Land erfolgten, sind die Grundstücke am teuersten. In Dorfgebieten wurde ein Quadratmeterpreis von durchschnittlich 56,75 Euro erzielt.

TIPP Umbauten im Homeoffice steuerlich geltend machen



Foto: Lukas Geher, Pixabay

Wie sich Aufwendungen für die Einrichtung eines Homeoffice steuerlich auswirken, hat der Bundesfinanzhof in einem aktuellen Urteil klargestellt. Vermietet ein Arbeitnehmer eine Einliegerwohnung als Homeoffice seinem Arbeitgeber für dessen unternehmerischen Zwecke, kann er die ihm für Renovierungsaufwendungen in Rechnung gestellte Umsatzsteuer als Vorsteuer steuermindernd geltend machen. Dies gilt nicht nur für die Aufwendungen zur Renovierung des beruflich genutzten Büros, sondern auch für Aufwendungen eines Sanitärraums. Ausgeschlossen vom Abzug sind dagegen Aufwendungen für ein luxuriöses Bad mit Dusche und Badewanne (BFH, 07.05.2020, V R 1/18).

RECHT Grundstückseigentümer haften für Sturmschäden

Den Hitzetagen im Sommer folgen im Herbst und Winter oft heftige Stürme. Einige Regionen in Deutschland sind stärker betroffen als andere. Für alle gilt: Eigentümer müssen zum Zwecke der Abwehr von Gefahren für andere die erforderliche Sorgfalt walten lassen. Befindet sich das Gebäude in einer für extreme Wetterverhältnisse bekannten Region, ist eine zumindest jährliche Kontrolle der Gebäudeteile und Dächer auf hinreichende Sturmfestigkeit notwendig. Das hat das Landgericht (LG Aurich, 19.01.2018, Az: 3 O 1102/16, 458) in einem Schadensfall auf einer Nordseeinsel bestätigt.

Alte Stromzähler werden ersetzt

Nach und nach sollen die alten Stromzähler durch Smart Meter ersetzt werden. Mit dem Umbau des Energiesystems hin zu mehr erneuerbaren Energien steigen die Anforderungen an einen sicheren Netzbetrieb. Stromverbraucher, Erzeuger, Betreiber der Stromnetze und Energielieferanten werden über ein intelligentes Netz miteinander verknüpft. Das Ziel: bessere Auslastung des Stromnetzes, Senkung der Energiekosten und Steigerung des Komforts. Der Einbau der digitalen Messgeräte ist Aufgabe des örtlichen Netzbetreibers.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2020 / 2021
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Texte, Quellen, Bilder: HWWI, DIW Berlin, Europace Hauspreis-Index, GEWOS, VDIV, Deutscher Mieterbund, KfW Bankengruppe, Dr. Klein, Destatis, Zukunft Altbau, KEA Klimaschutz- und Energieagentur, Bundesministerium Wirtschaft, ZSW, gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung, Bundesministerium Justiz und Verbraucherschutz, Bundesministerium des Innern, DEGI, Gesellschaft für Immobilienverrentung, Bethge & Partner, Handelsblatt, Institut für Demoskopie Allensbach, Öko-Institut, Immowelt-Group.de, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Pixabay.de

Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansdruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; 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.

Untervermietung kann erlaubt sein

Die eigene Mietwohnung anderen Menschen vorübergehend zu überlassen kann erlaubt sein, beispielsweise während eines Semesters im Ausland, in den Ferien oder weil die Wohnung zu groß geworden ist. Aber der Vermieter muss nicht jede Untervermietung akzeptieren. So kann beispielsweise die durchgehende Untervermietung einer Wohnung an häufig wechselnde Touristen eine Zweckentfremdung darstellen. Diese berechtigt den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung (AG München, 27.05.2020, 473 C 20883/19). Eine Untervermietung liegt vor, wenn der Mieter Geld für die Überlassung von Wohnraum bekommt. Der Mieter muss immer die Genehmigung des Vermieters einholen (§§ 540, 553 BGB). Eine generelle Erlaubnis zur Untervermietung reicht für die Vermietung an Touristen nicht aus.

RECHT Instandhaltungskosten sind Vermietersache



Foto: Monica Volpin, Pixabay

Renoviert ein Vermieter das Haus, muss er bei der Berechnung der Mieterhöhung wegen Modernisierung einen angemessenen Anteil für die Instandhaltung heraus rechnen, wenn die ersetzten Bauteile noch funktionsfähig und die Instandhaltungsmaßnahmen noch nicht „fällig“ waren. Vermieter können nach bestimmten Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um acht Prozent der aufgewendeten Kosten erhöhen. Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören aber nicht dazu, hat der Bundesgerichtshof (BGH, 17.06.2020, VIII ZR 81/19) entschieden. In dem konkreten Fall hatte der Vermieter rund 60 Jahre alte Wohnungstüren, eine Briefkastenanlage und alte Fenster, die noch intakt waren, gegen neue Bauteile ersetzt.

RECHT Reform des Mietspiegelrechts

Die Bedeutung von Mietspiegeln hat sich seit Einführung der Mietpreisbremse deutlich erhöht. In 75 von 200 Städten gilt zwar die Mietpreisbremse, aber 15 von ihnen haben gar keinen Mietspiegel. Überdies ist die Qualität der Mietspiegel sehr unterschiedlich. Nach einem neuen Gesetzentwurf sollen Mietspiegel rechtssicherer werden. Bei den Erhebungen soll zukünftig eine Auskunftspflicht bestehen. Mieterhöhungen in Gemeinden mit qualifiziertem Mietspiegel sollen nur noch mit diesem oder einem Sachverständigengutachten begründet werden können. Bisher konnten Vermieter sich auch auf drei Vergleichswohnungen beziehen.

TREND Immobilieneigentümer im Alter bessergestellt als Mieter

Die schönen Dinge des Lebens gewinnen im Alter an Bedeutung. Wie Wünsche umgesetzt werden können, ist oft auch eine Frage des Geldes. Eine Studie unter 1.067 Mietern und Eigentümern im Rentenalter zeigt, dass rund 36 Prozent der Mieter im Alter Geldsorgen haben, während unter Immobilieneigentümern nur 13 Prozent stark auf ihr Geld achten müssen. Für Arzt- oder Pflegekosten reicht es auch bei 44 Prozent der Eigentümer nicht immer. Bei den Mietern liegt der Anteil mit 63 Prozent jedoch deutlich höher. Nach eigenen Angaben können sich 13,2 Prozent der Eigentümer alles leisten, was sie haben möchten, während nur 4,1 Prozent der Mieter dasselbe von sich sagen. 61 Prozent der Eigentümer gaben außerdem an, hin und wieder auf Kultur zu verzichten, weil das Geld nicht reicht, unter den Mietern sind es dagegen 78 Prozent.

MARKT Große Preisunterschiede zwischen neu gebauten Wohnungen und Bestandsimmobilien

In zehn von 14 untersuchten Großstädten müssen Käufer einer Neubauwohnung mit 80 Quadratmetern über 100.000 Euro mehr bezahlen als für eine Bestandswohnung gleicher Größe. Verglichen wurden Wohnungen der Baujahre 1945 bis 2015 und Neubauten ab 2016. In München kostet eine Bestandswohnung 601.000 Euro, eine Neubauwohnung 779.100 Euro. Allein für diesen Neubaufschlag bekäme man in Leipzig, Dortmund oder Essen bereits eine komplette Wohnung aus dem Bestand. In Stuttgart kostet eine neue Wohnung sogar 180.000 Euro mehr als ein Bestandsobjekt. Eine Wohnung aus dem Bestand kostet 366.200 Euro, eine Neubauwohnung 546.200 Euro. In Hamburg und Berlin sind die Preisunterschiede geringer. Die geringsten Unterschiede zwischen Neubau und Bestand gibt es in Dortmund und Köln.

Balkon: Preisfaktor bei Eigentumswohnungen

Verfügt eine Stadtwohnung über einen Balkon, erzielt sie einen höheren Verkaufspreis als ein vergleichbares Objekt ohne Balkon. Eine Analyse zeigt jedoch, dass das in hochpreisigen Immobilienmärkten nicht zutrifft. Je höher die Immobilienpreise, desto geringer ist der Einfluss eines Balkons auf den Kaufpreis. Am geringsten ist der Einfluss in München mit plus 60 Euro pro Quadratmeter und in Stuttgart mit plus 30 Euro. In Berlin, Essen und Nürnberg ist das anders. Dort müssen Käufer mit einem Aufschlag von bis 200 Euro pro Quadratmeter rechnen. Neu gebaute Wohnungen verfügen heutzutage fast immer über einen Balkon. Im Bestand ist er jedoch nicht selbstverständlich – vor allem Gebäude der 50er- und 60er-Jahre wurden häufig ohne Balkone gebaut. Sofern diese nicht im Rahmen von Sanierungen nachgerüstet wurden, wirkt sich das in vielen Städten auf den Preis aus.

Neue Funktionen für die deutschen Innenstädte

Quer durch alle Institutionen verbreiten sich Sorgen um die Innenstädte. Drastische Umsatzrückgänge, Geschäftsschließungen und die Kundenabwanderung zum Onlinehandel verändern das Gesicht der Einkaufsstraßen. Corona hat den stationären Handel in eine Krise gestürzt. Vielen Zentren drohen Leerstand und Funktionsverlust. Die Bundesstiftung Baukultur, der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV), der Handelsverband Deutschland (HDE) und urbanicom rufen angesichts dieser Entwicklung dazu auf, dem Niedergang kreativ zu begegnen. Auch vor der Pandemie zeichnete sich bereits ein dringender Umbauebedarf ab. Jetzt sind neue Konzepte gefragt, die andere Schwerpunkte setzen. Eine Belebung kann durch eine bessere Durchmischung erreicht werden, wenn Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Einkaufen nebeneinander möglich sind.

Wer eine Stunde pendelt, spart über die Hälfte beim Hauskauf



Foto: Hans Braxmeier, Pixabay

Der Trend ist nicht mehr zu übersehen: Viele Städter wollen raus aus der Stadt, wünschen sich mehr Grün, mehr Platz und mehr Lebensqualität.

Wer bereit ist, eine Stunde aus der Stadt hinauszuziehen, spart beim Hauskauf bis zu 52 Prozent. Das hat eine Untersuchung der Immowelt-Group ergeben. Am größten ist das Sparpotenzial in großen Städten wie Frankfurt, Hamburg oder Stuttgart. In München sind Einfamilienhäuser in 60 Minuten Entfernung über eine halbe Million Euro günstiger als in der Stadt, aber immer noch teurer als in Berlin oder Hamburg. In geringerem Umkreis von 20 oder 30 Minuten steigen die Preise aber häufig stärker als in der Stadt.

Die Bereitschaft, den Radius für die Immobiliensuche auszuweiten, hat sich seit Beginn der Coronakrise verstärkt. Dazu haben auch die vielen guten Erfahrungen mit der Arbeit im Homeoffice beigetragen.

Kaufinteressenten sollten jedoch bedenken, dass die Bausubstanz von Häusern in den ländlichen Umlandgemeinden häufig älter ist als in der Stadt. Wer sich zum Kauf entschließt, sollte die gleiche Summe an Renovierungskosten zusätzlich einkalkulieren. Dennoch gibt es auch zahlreiche Objekte, die entweder neu gebaut oder kernsaniert sind und trotzdem deutlich günstiger sind als innerhalb der Stadtgrenze.

Zahl des Quartals:

minus **0,2 %**

Die wichtigsten Wirtschaftszahlen bewegen sich seit Jahrzehnten aufwärts. Nach Überzeugung von Ökonomen müssen Umsätze und Preise ständig steigen, damit der Wohlstand gesichert ist. Volkswirte rechnen auch das Bevölkerungswachstum zu den Indikatoren, die Gutes verheißen.

Erstmals steht jetzt sowohl vor der Inflationsrate als auch vor der Bevölkerungszahl ein Minuszeichen. Im ersten Halbjahr 2020 sank die Bevölkerungszahl in Deutschland um 40.000 Personen, die Inflationsrate lag im September 2020 bei minus 0,2 Prozent. Für die Immobilienwirtschaft bedeutet eine niedrige Inflationszahl, dass die Hypothekenzinsen weiterhin verlockend günstig bleiben.

Burj Khalifa: Erbauer des höchsten Wolkenkratzers der Welt scheitert an Coronakrise

Das Burj Khalifa wurde von 2004 bis 2010 als das höchste Gebäude der Welt errichtet. Es hat diesen Rekord mit seinen 829,8 Metern bis heute gehalten. Der Baukonzern Arabtec, der den Turm errichtet hat, bekam bereits vor der Coronapandemie Probleme und wird jetzt aufgelöst. Ein deutliches Überangebot an Wohnungen, Geschäften und Hotels in den Golfstaaten habe nach Aussage von Analysten dazu beigetragen, meldet das Handelsblatt. Sinkende Einnahmen aus dem Ölgeschäft haben die Krise am Golf verursacht. Prestigeträchtige Objekte ohne tragfähiges Geschäftsmodell sollten lukrative Folgeaufträge generieren. Diese Kalkulation geht in der Coronakrise nicht mehr auf.

MOBILITÄT Geändertes Mobilitätsverhalten

Das Öko-Institut erforscht am Beispiel der Schwarmstadt Darmstadt, wie städtische Quartiere nachhaltig umgestaltet werden können. Im Fokus stehen die Themen Mobilität, Wärmeversorgung und Wohnraumnutzung. Der Mobilitätsmonitor 2020 des Instituts für Demoskopie Allensbach beschäftigt sich mit der Akzeptanz der Elektromobilität in der Bevölkerung. Danach gehen Bürgerinnen und Bürger von gravierenden Veränderungen im Mobilitätssystem aus. Der Mobilitätsradius hat sich im Krisenjahr verringert, wovon vor allem das Fahrrad profitiert. Der Pkw bleibe aber dennoch das zurzeit beliebteste Fortbewegungsmittel.



Foto: Canditu Shots, Pixabay