

GARANTIERT INFORMIERT

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

AUSGABE 25-2021

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 25. Ausgabe der Kundenzeitschrift von Garant Immobilien.

Sie möchten verkaufen? Brauch ich denn überhaupt einen Makler? Sie möchten eine Immobilie kaufen? Wäre es nicht besser die Maklerprovision zu sparen? Viele Fragen und eine einfache Antwort: Immobilien kauft man nur mit Experten an seiner Seite!

Letzte Woche kam ein langjähriger Mitarbeiter zu mir und erzählte mir folgende Geschichte:

Er hätte eine Anfrage gehabt zwecks einer Wertermittlung. Eine Eigentümerin hätte bei ihm angefragt, ob es möglich wäre eine Wertermittlung ihrer Immobilie zu machen. Sie möchte gerne verkaufen, aber wüsste nicht, welchen Preis man für ihre Immobilie verlangen könne.

Natürlich verfügt die GARANT über Experten, die genug Erfahrung haben, den Wert einer Immobilie zu ermitteln, die sich im regionalen Markt bestens auskennen um einschätzen zu können, welche Kaufpreise realisierbar sind, denn einer der entscheidenden Punkte beim Immobilienverkauf ist der korrekte Kaufpreis. Den Verkauf an sich würde sie aber gerne alleine machen, da sie hierzu keinen Makler bräuchte. Nun gut! Unser Mitarbeiter vereinbarte einen Termin und schaute sich die Immobilie an.

Im Verlauf dieses Termins kam die Eigentümerin mit einer langen Frageliste, die unserem Kollegen gestellt wurden. Viele Dinge erfährt man ja erst hinterher. In diesem konkreten Fall ging es auch noch um einen Kauf innerhalb der Familie. Eigentlich eine Fallkonstellation, in der man wirklich davon ausgehen könnte, dass ein Kauf ohne Makler durchaus möglich ist, da viele Punkte, bei denen man lieber einen Experten zu Rate ziehen sollte, einfach nicht vorhanden sind. Man denke nur an die professionelle Vermarktung oder die zeitaufwendige Käufersuche.

Unser langjähriger Kollege tat sein bestes und beantwortete alle Fragen zu Themen aus dem Bereich: Mietrecht, Insolvenzrecht, Erbrecht, Steuerrecht... Soweit er zur Beantwortung dieser Fragen berechtigt ist, denn hierzu sollte man wissen, dass in einigen Bereichen durchaus Grenzen gesetzt sind was die Beratung durch einen Makler betrifft.

Kürzen wir die Sache einfach ab! Selbst ein Verkauf innerhalb der Familie gestaltet sich oft schwieriger als gedacht. Eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen ist eine nicht alltägliche, durchaus komplizierte Sache, die in die Hand von Experten gehört!



Foto: Gerd Altmann, Pixabay

Wir von Garant sind solche Experten! Seit über 40 Jahren unterstützen wir unsere Kunden beim Verkauf und Kauf von Immobilien. Es gibt mit Sicherheit keine Frage, die wir nicht schon beantwortet haben oder keine Fallkonstellation, die wir nicht schon gelöst haben. Bauen Sie auf unsere Erfahrung!

Im konkreten Fall hat die GARANT übrigens nicht nur die Wertermittlung übernommen, sondern die komplette Kaufabwicklung, da nicht nur die Käufersuche, sondern auch die korrekte Kaufabwicklung in die Hand von Experten gehört.

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

Bleiben Sie gesund!

Ihr
Hans Moser

Finanzierung: Woher kommt das Eigenkapital?

Die Bildung von Wohneigentum ist vor allem eine Frage des Eigenkapitals. Das gilt in Zeiten stetig steigender Immobilienpreise noch mehr als in früheren Jahren. Wie der Immobilienkauf trotzdem gelingen kann und woher das Eigenkapital kommt, hat eine aktuelle Studie erforscht. Ersparnis als Eigenkapital spielt dabei eine wichtige Rolle, ist jedoch bei Jüngeren wegen langer Ausbildungszeiten oft nicht in genügender Höhe vorhanden. Daher verschieben sich die Finanzquellen. Geld aus Erbschaften spielt eine wichtigere Rolle als früher. Vor mehr als zehn Jahren betrug der Eigenkapitalanteil aus Erbschaften sieben Prozent, in den vergangenen drei Jahren waren es bereits 13 Prozent. Auch die Unterstützung durch die Familie wird immer häufiger. Vor mehr als zehn Jahren wurden 17 Prozent der Käufer durch ihre Familie unterstützt. In den vergangenen drei Jahren waren es schon 25 Prozent.

TIPP Kostenkalkulation für Instandsetzung und Unterhalt Ihres Hauses

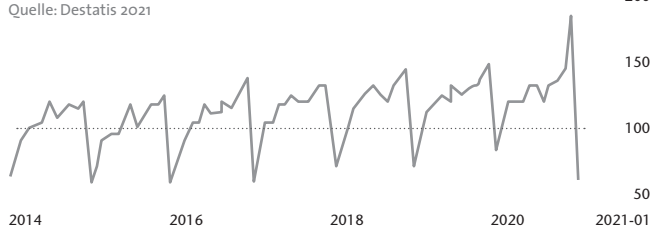
Hauseigentümer haben einen größeren Gestaltungsspielraum und mehr Freiheiten als Mieter oder Wohnungseigentümer. Andererseits müssen sie aber selbstständig für Instandhaltung, Renovierung und Unterhalt aufkommen. Darunter fallen zum Beispiel Gebühren für die Abfallsorgung und Straßenreinigung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Heizung und Heizungswartung, Strom, Gas, Versicherungen, Telekommunikation und Schornsteinfeger. Hinzu kommt die Grundsteuer. Die Unterhaltskosten unterscheiden sich von Region zu Region. Die Faustformel zur Orientierung lautet: vier Euro pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche. Zur Instandhaltung zählen Reparaturen sowie die Prüfung, Wartung und Instandsetzung von Bausubstanz und technischen Anlagen wie Heizungssystem, Haustechnik sowie Solar- und Fotovoltaikanlage. Diese Kosten fallen nicht regelmäßig an. Hier lautet die Faustformel für die Rücklage: zehn Euro pro Jahr und Quadratmeter für ein Haus, das älter als 20 Jahre ist.

Baugewerbe mit Höhen und Tiefen

Umsatz im Bauhauptgewerbe (Hochbau)

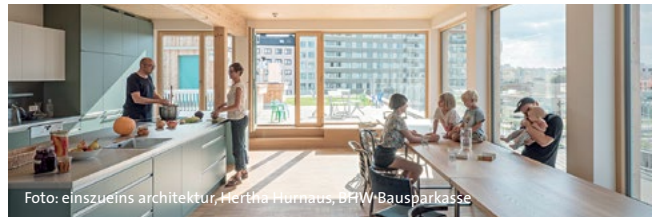
2015=100

Quelle: Destatis 2021



Der Umsatz im Baugewerbe ist im Januar 2021 um minus 15,6 Prozent gegenüber Januar 2020 gesunken. Dieser starke Rückgang ist vor allem auf das Auslaufen der befristeten Mehrwertsteuersenkung zurückzuführen. Denn diesem ungewöhnlichen Wert ging ein außerordentlich hohes Plus von 18,0 Prozent im Dezember 2020 voraus.

Neue Wohnkonzepte



Auch schon vor der Coronakrise zeichneten sich neue Wohnbedürfnisse ab. Immer mehr Menschen leben als Single, viele davon sind Rentner. Auch die klassische Familie in der Vierzimmerwohnung wird immer seltener. Martin Klaffke, Direktor des Hamburger Institute for Change Management, erwartet daher neue Modelle: „Der Community-Gedanke wird in unseren Häusern Einzug halten.“ Beim sogenannten Cluster-Wohnen hat jeder Bewohner Rückzugsmöglichkeiten im eigenen Zimmer, inklusive Bad und Teeküche. Kommunikation, Kochen und Essen finden in flexibel geschnittenen Gemeinschaftsräumen statt. Der offene Grundriss spart in der Stadt teure Wohnfläche. Die Bewohner des Vorzeigeprojekts Spreefeld in Berlin zum Beispiel wohnen in mehreren Generationen zusammen und haben sich als Genossenschaft organisiert. Zusammen nutzen sie sogar eine kleine Turnhalle und eine Schreinerei. Die neue Form städtischen Wohnens könnte in Zeiten von Raummangel und steigenden Mietpreisen zunehmend Freunde finden.

RECHT BGH beurteilt Mängel bei Bau oder Kauf unterschiedlich

In der Vergangenheit wurde über tatsächliche oder vermeintliche Mängel an Immobilien oft gestritten. Daher kam es dem Bundesgerichtshof in einem aktuellen Fall ganz besonders auf eine Klarstellung an (BGH, 12.3.2021, V ZR 33/19). Er unterschied Fälle auf Basis eines Werkvertrags von solchen, in denen ein Kaufvertrag zugrunde liegt. Bei Mängeln am Neubau gilt etwas anderes als bei Mängeln an einem gebrauchten Haus. Bei Neubauten kann nach dem Werkvertragsrecht ein Vorschuss gefordert werden, über dessen Verwendung später Rechenschaft abzulegen ist. Dagegen kann der Käufer einer gebrauchten Immobilie entweder einen Ausgleich des mangelbedingten Minderwerts oder den Ersatz der voraussichtlich erforderlichen Mängelbeseitigungskosten verlangen. Dabei ist es unerheblich, ob der Mangel tatsächlich beseitigt wird. Die Schätzung des Minderwerts anhand der Kosten für die Mängelbeseitigung ist weiterhin zulässig. Ist die Mängelbeseitigung als unverhältnismäßig anzusehen, kann der Käufer als Schadensersatz nur den mangelbedingten Minderwert verlangen.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2021

Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Texte, Quellen, Bilder: Stiftung Warentest, Destatis, Qualitypool GmbH, VDIV Deutschland, Postbank, Immowelt Group, IVD Deutschland, Dr. Klein Privatkunden AG, ImmoScout24, Bundesgerichtshof, Bundesverfassungsgericht, Mieterbund, VDIV Deutschland, ZIA Deutschland, IW-Köln, BBSR, ifo Institut, CSMM architecture matters, blog politische ökonomie, BMWi, 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.

UMWELT Verbesserte Gebädeförderung – gut für Konjunktur und Klima



Seit 1990 wurden im Gebäudesektor zwar schon über 40 Prozent CO₂-Minderung erreicht, aber in den nächsten Jahren bis 2030 müssen gegenüber heute nochmals 40 Prozent CO₂-Emissionen bei Gebäuden eingespart werden. Zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 hatte die Bundesregierung die Gebädeförderung zu Jahresbeginn 2020 novelliert, unter anderem durch eine Erhöhung der Fördersätze im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und im Marktanzreizprogramm (MAP) sowie durch die Einführung einer Austauschprämie für Ölheizungen. Die Summe der Anträge für die Gebäudeeffizienzprogramme hat sich aufgrund der verbesserten Förderbedingungen von 2019 auf 2020 fast verdoppelt. Besonders stark war die Steigerung bei Anträgen für den Einbau von Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien.

TREND Entwicklung der Einzelhandelsmieten uneinheitlich

Bei den Angebotsmieten für Einzelhandelsobjekte zeigt sich kein einheitliches Bild: Im vorigen Jahr gab es hohe Preiszuwächse von 11,5 Prozent in Dresden, Düsseldorf und Stuttgart. Dem standen Rückgänge von neun Prozent in Dortmund und acht Prozent in Leipzig gegenüber. Damit setzte sich eine Entwicklung fort, die schon vor der Coronakrise begonnen hat. Onlineshopping hat in den vergangenen Monaten noch einmal einen ordentlichen Schub bekommen. Für den Einzelhandel verschärft sich dadurch der bereits bestehende Druck. Auch für die Zukunft ist davon auszugehen, dass sich der Markt weiter ausdifferenziert. Der Erhalt der Attraktivität der Innenstädte ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

RECHT Gewerbesteuer auf Mieterstrom soll bald entfallen

Im Zuge der Energiewende hat sich die Bundesregierung auf eine neue Regelung geeinigt, wenn Wohnungsunternehmen Strom aus erneuerbaren Energien an ihre Mieter liefern, zum Beispiel mittels Ladestationen für Elektroautos. Die Stromerzeugung und -lieferung stellt eine gewerbliche Tätigkeit dar. Die Mieteinnahmen des Wohnungsunternehmens würden dadurch gewerbesteuerpflichtig, was massive steuerliche Belastungen nach sich ziehen würde. Künftig dürfen Wohnungsunternehmen Einkünfte aus der Stromlieferung von bis zu zehn Prozent der Einnahmen aus der Wohnungsverwaltung erzielen, ohne dass ihre Mieterträge mit Gewerbesteuer belastet werden.

RECHT Neues Telekommunikationsgesetz für schnelles Internet

Die Reform des Telekommunikationsgesetzes betrifft rund zwölf Millionen Mieter. Die Änderungen sollen in erster Linie das „Recht auf schnelles Internet“ unterstützen. Zukünftig soll ein Grundversorgungsanspruch bestehen, dessen Leistung die Bundesnetzagentur festlegt und jedes Jahr aktualisiert. Weitere Änderungen betreffen die Kosten für Kabelfernsehen, die Mieter bisher häufig mit den Nebenkosten zahlen. Vermieter haben ihren Mietern in der Vergangenheit oft günstige Konditionen für den Kabelanschluss per Sammelvertrag angeboten. Diese Kosten sollen nach einer Übergangsfrist bis 2024 nicht mehr auf die Nebenkosten umlegbar sein. Mieter müssen sich dann selbst um ihr Kabelfernsehen kümmern. Vermieter können Mietern nur noch ein „Bereitstellungsentgelt“ von 60 Euro pro Jahr und Wohnung berechnen, wenn neue Glasfaserleitungen verlegt wurden.

RECHT Mietendeckel gekippt



Das Bundesverfassungsgericht hat das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für „mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig“ erklärt. Dem Land Berlin fehlt die Gesetzgebungskompetenz. Dieses Urteil hat quer durch alle Interessengruppen für Erleichterung gesorgt, denn es bedeutet mehr Klarheit für Mieter und Vermieter. Der sogenannte Berliner Mietendeckel des rot-rot-grünen Senats war seit Ende Februar 2020 in Kraft und hatte viel Verwirrung gestiftet. Zwar sanken die Mieten in Berlin um 7,8 Prozent, aber das Angebot an Mietwohnungen ging gleichzeitig um 30 Prozent zurück. Auf Mieter kommen jetzt möglicherweise hohe Nachforderungen zu. Der Mieterbund appelliert an den Bund, eine andere Regelung zur Mietenbegrenzung zu finden.

Was sind Schönheitsreparaturen?

Ein aktuelles Urteil (AG Hamburg, 15.05.2020, 49 C 493/19) macht deutlich, was laufende Schönheitsreparaturen sind: Dabei handelt es sich um solche Renovierungsarbeiten, die während der Mietzeit infolge einer vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung erforderlich werden. Entscheidend ist dabei laut Gericht, ob die Wohnung in möbliertem Zustand den Eindruck einer renovierungsbedürftigen Wohnung vermittelt. Hat der Vermieter die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen, kommt es auf die genaue Formulierung im Mietvertrag an. Steht dort, dass der Mieter „für das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen Sorge zu tragen“ hat, wird nicht hinreichend deutlich, dass das Streichen der Fenster nur von innen geschuldet ist.

Baugenehmigungen: Kleinere Großstädte verzeichnen deutlichen Zuwachs

Die Bauämter genehmigten im vorigen Jahr 2,2 Prozent mehr Wohnungen als im Vorjahr. Die höchsten Zuwächse verbuchten die kreisfreien Großstädte unter 500.000 Einwohnern mit 4,5 Prozent und die ländlichen Kreise mit 5,8 Prozent. Fast zwei Drittel der Genehmigungen entfielen auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Knapp 55.000 Wohnungen wurden in den sieben größten deutschen Städten genehmigt. Die Metropolen München und Köln konnten nach Rückgängen in den Vorjahren wieder etwas zulegen. Die übrigen fünf Städte hatten Rückgänge zu verzeichnen. In den Umlandkreisen der sieben größten Städte sind die Genehmigungszahlen relativ stabil geblieben, im Umland von Hamburg, München, Köln und Düsseldorf wurden mehr Wohnungen genehmigt, in den ländlichen Kreisen legte der Eigenheimbau deutlich zu.

TREND Nachfrage nach Immobilien steigt – aber verlagert sich

Die Coronapandemie bestimmt weiterhin das Leben und die Wirtschaft. Die Immobilienbranche ist nur in wenigen Teilmärkten betroffen. Dazu gehören vor allem Einzelhandels- und Hotelimmobilien, teilweise auch Büroimmobilien. Weiterhin ungebrochen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien. Diese Entwicklung wird durch die niedrigen Zinsen und den Mangel an Anlagealternativen gestützt. In Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern beträgt der daraus resultierende Preisanstieg bis zu 30 Prozent. Die größten Anstiege verzeichnen jedoch Städte mit einem eher niedrigen Preisniveau. Der Immobilienmarkt reagiert sehr träge auf aktuelle Entwicklungen und ist auch deshalb relativ krisenfest. Wegen der hohen Preise plant gut jeder vierte Immobilieneigentümer, seine Immobilie zu verkaufen, zögert aber noch. Als Gründe für einen Verkauf werden genannt: Jetzt lohnt es sich, den Gewinn zu realisieren; die Immobilie passt nicht mehr zur Lebenssituation, ist zu groß oder nicht barrierefrei.

RECHT Neues Wohnungseigentumsgesetz zeigt Wirkung

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) trat am 1. Dezember 2020 in Kraft. Die neuen Regelungen erleichtern die Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums. Umbauten im Bereich Barrierefreiheit und energetische Sanierung sollen gefördert werden. Die Novellierung des Gesetzes stärkt den Verwaltungsbeirat als Kontrollorgan, das den Verwalter überwacht. Im Gegenzug erhalten Hausverwalter mehr Kompetenzen und können kleinere Arbeiten eigenverantwortlich in Auftrag geben. Beschlussfassungen werden in Zukunft einfacher: Eigentümer können beispielsweise ohne Zustimmung aller Miteigentümer den Einbau einer Ladesäule für Elektroautos veranlassen.

TREND Homeoffice: Noch viel Luft nach oben

Die Arbeit im Homeoffice hat die Lebensgewohnheiten und die Ansprüche an die eigene Wohnung verändert. Im März 2021 arbeiteten 31,7 Prozent der Beschäftigten in deutschen Unternehmen teilweise oder vollständig im Homeoffice. Das geht aus der neuesten Umfrage des ifo Instituts hervor. Die Wissenschaftler schätzen das Potenzial für Homeoffice auf 56 Prozent der Beschäftigten ein. Wie hoch der Anteil tatsächlich ist, liegt an der Branche des jeweiligen Unternehmens. Der Bereich Dienstleistung liegt vor dem verarbeitenden Gewerbe und dem Handel. Die Arbeitsmobilität ist gestiegen und wird vermutlich die privaten Wohnbedürfnisse auch nach der Krise weiterhin beeinflussen.

Neue Chancen für Innenstädte



Der Veränderungsprozess der Innenstädte hat schon vor einigen Jahren eingesetzt. In der Coronapandemie wird er deutlicher sichtbar: Die Verteilung des öffentlichen Raums in den Städten entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine klimagerechte Stadt. Die innerstädtische Mobilität ist zu sehr am Leitbild des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet. Gewerbliche Nutzungen haben zu einem eintönigen Stadtbild geführt. Der Einzelhandel ist zu sehr durch Filialisten geprägt, die Gastronomie durch immer ähnlichere Imbissläden.

Die Fußgängerzonen der 70er- und 80er-Jahre prägen wichtige Teile des Stadtbildes und wirken abends wie ausgestorben. Eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität ist überfällig. Die Funktionalität der Innenstädte ist ein öffentliches Gut. Alternative Nutzungen spielen eine zentrale Rolle, um Innenstädte belebt zu halten.

Die Umnutzung von Büroflächen könnte eine adäquate Möglichkeit sein, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Erdgeschosslagen eignen sich für kulturelle und soziale Nutzungen oder für neue Formen der urbanen Produktion. Die Stadt der Zukunft ist auf jeden Fall multifunktional.