WERNER EISELE
Haus- und Grundstücksmakler seit 1969

Ausgabe 03-2021

Kundenzeitung

Markt | Wirtschaft | Recht | Bauen | Finanzieren | Versichern | Vermieten | Verkaufen | Verwalten | Zahlen

Energiesparen: Förderung so attraktiv wie nie zuvor

Anfang des Jahres trat die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Kraft. Seit dem 1. Juli 2021 ist jetzt auch die zweite Stufe wirksam. Sie betrifft die Sanierungsförderung und kann bei der KfW beantragt werden. Der Zuschuss beträgt zwischen 25 und 50 Prozent, die maximale Höhe der förderfähigen Kosten steigt auf bis zu 150.000 Euro. Neu ist die Effizienzhausklasse 40 mit einer besonders guten Förderung.

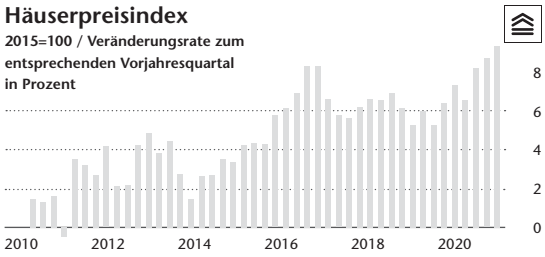
Strengere Regeln für den Klimaschutz

Das Bundesverfassungsgericht hat das erst 2019 in Kraft getretene Klimaschutzgesetz in einem bahnbrechenden Urteil für verfassungswidrig erklärt. Die Bundesregierung hat daraufhin überraschend schnell neue Ziele für Deutschland formuliert:
Das Land soll jetzt bereits bis 2045 klimaneutral werden. Bis zum Jahr 2030 sollen die CO_2-Emissionen im Vergleich zum Jahr 1990 um 65 Prozent reduziert werden. Die neue CO_2-Bepreisung für die Bereiche Heizen und Verkehr wird nun voraussichtlich schneller steigen als erwartet.

Foto: Jeyaratnam Canceus, Pixabay

Immobilienpreise steigen weiter

Die Preise für Wohnimmobilien sind im ersten Quartal 2021 im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um 9,4 Prozent gestiegen.



Quelle: Destatis 2021

Nachfrage nach Immobilien im Umland immer stärker

Foto: midascode, Pixabay

Im Zuge der Coronapandemie haben sich immer mehr Menschen dazu entschlossen, am Stadtrand oder auf dem Land wohnen zu wollen.

Einer aktuellen Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zufolge hat die Dichte neuer Stadtquartiere in den Städten zugenommen. Die meisten städtebaulichen Vorhaben wurden seit den Neunzigerjahren in großen und mittelgroßen Städten realisiert. Erst in den vergangenen zehn Jahren haben neue Siedlungen am Stadtrand an Bedeutung gewonnen, besonders in Großstadtnähe.
Der Wunsch nach mehr Platz – drinnen und draußen – und die gestiegenen Preise in den Ballungsräumen haben viele Menschen dazu bewogen, der Stadt den Rücken zu kehren. Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) hat untersucht, wie das Wohnen im Umland von Großstädten die städtischen Wohnungsmärkte entlasten kann. Danach ist der Neubau im Umland vor allem dann wohnungspolitisch und städtebaulich sinnvoll, wenn bei der Planung auch die Infrastrukturen der öffentlichen Daseinsvorsorge berücksichtigt werden – also Schulen, soziale Einrichtungen und Kulturangebote. Anderenfalls würde der motorisierte Individualverkehr durch das Pendeln zunehmen, was aus ökologischer Sicht nicht wünschenswert wäre.

Wem gehört der Wind, die Stadt, das Wasser?

Ein Sonderforschungsbereich der Universitäten Jena und Erfurt widmet sich dem Strukturwandel des Eigentums. Thematisch befassen sich die Wissenschaftler mit der Geschichte des Eigentums, mit aktuellen Konflikten und zukünftigen Eigentumsverhältnissen sowie mit Alternativen zum Privateigentum. Das umfangreiche Projekt bezieht sich nicht nur auf Europa, sondern auch auf Indien, China und Brasilien. Die Frage des Immobilieneigentums spaltet gerade die Stadtgesellschaft in Berlin und rüttelt an grundsätzlichen Überzeugungen. Die alternde deutsche Bevölkerung braucht eine sichere Vorsorge für das Alter. Zurzeit sind Immobilien dafür die erste Wahl.

Werner Eisele Haus- und Grundstücksmakler GmbH | Sperberhorst 8 | 22459 Hamburg
Tel: 040 - 555 35 35 | E-Mail: info@werner-eisele-immobilien.de | www.werner-eisele-immobilien.de

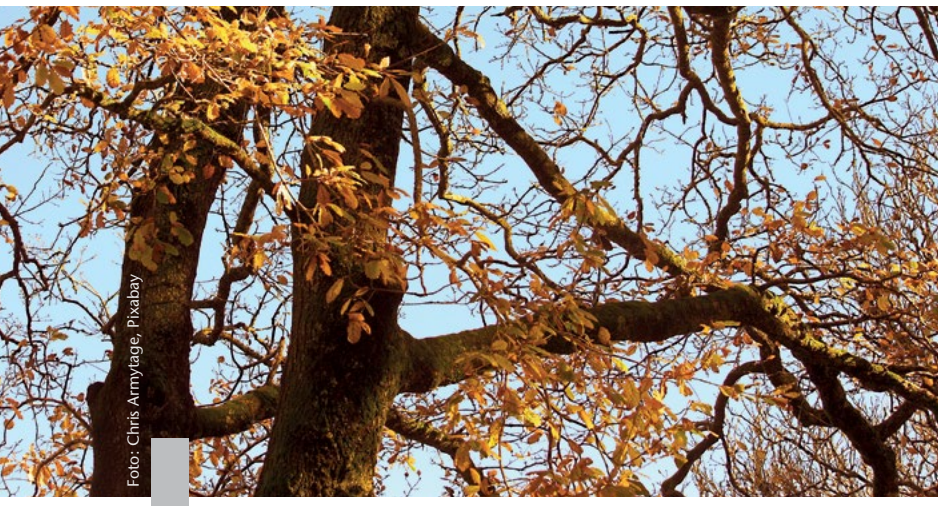
Sparen für Wohneigentum wieder beliebter

Wichtige Sparmotive der Deutschen sind weiterhin die „Altersvorsorge“ und der „Konsum“. Die „Altersvorsorge“ bleibt mit 55 Prozent das meistgenannte Motiv. „Konsum“, also die Rücklage für größere Anschaffungen, nennen 50 Prozent der Befragten. Das entspricht einem Rückgang zum Vorjahr um zwei Prozent. Am stärksten zugenommen hat das Motiv „Wohneigentum“ auf 45 Prozent mit einem Plus von einem Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Coronapandemie hat den Wunsch nach eigenen vier Wänden offensichtlich verstärkt. „Kapitalanlage“ wird mit 27 Prozent und minus zwei Prozent etwas seltener als Sparmotiv genannt. Einen Rückgang um ein Prozent auf drei Prozent gibt es beim Motiv „Ausbildung der Kinder“.

Umwandlung nur noch mit Genehmigung

Mit dem am 23. Juni 2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz wurde das umstrittene Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt eingeführt. Diese Gebiete bestimmen die Landesregierungen.
Dort darf eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum grundsätzlich nur noch mit Genehmigung der Behörde erfolgen. Die Genehmigungspflicht gilt zunächst bis 31. Dezember 2025. Eigentümer von Häusern mit bis zu fünf Wohnungen benötigen keine Genehmigung.
Eine Genehmigung wird erteilt unter anderem in Erbfällen, wenn Miterben Eigentümer werden sollen, oder für den Verkauf an Familienangehörige zur Selbstnutzung. Ebenso, wenn mindestens zwei Drittel der gegenwärtigen Mieter die Eigentumswohnungen erwerben wollen, sowie in wirtschaftlichen Notlagen. Kritiker bemängeln, dass das Verbot gar nichts mit irgendeiner Form der Baulandmobilisierung zu tun habe.

BGH: Nachbar darf überhängende Äste abschneiden



Lässt der Nachbar Äste eines Baumes über die Grundstücksgrenze wachsen, kann er von seinem Nachbarn nicht erwarten, dass der das hinnimmt.

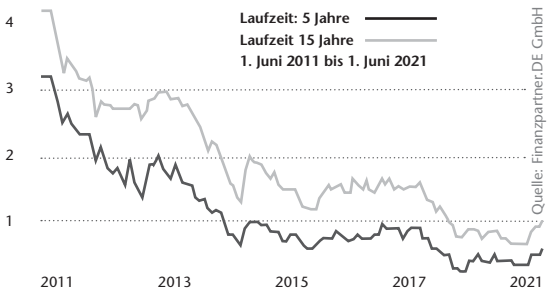
Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Grundstücksnachbar von seinem Selbsthilferecht aus § 910 BGB auch dann Gebrauch machen darf, wenn durch das Abschneiden überhängender Äste das Absterben des Baumes oder der Verlust seiner Standfestigkeit droht. In dem verhandelten Fall ging es um eine rund 40 Jahre alte Schwarzkiefer. Weil der Eigentümer des Baumes nicht bereit war, die überhängenden Äste zurückzuschneiden, schnitt der betroffene Nachbar die Zweige selbst ab. Der Baumeigentümer verlangte von seinem Nachbarn, das zu unterlassen. Der Bundesgerichtshof (Az. V ZR 234/19) entschied: Das Selbsthilferecht unterliegt keiner Verhältnismäßigkeits- oder Zumutbarkeitsprüfung. Die Verantwortung dafür, dass Äste und Zweige nicht über die Grenzen des Grundstücks hinauswachsen, ist Sache des Baumeigentümers. Kommt er seiner Verpflichtung nicht nach, kann er nicht von seinem Nachbarn verlangen, die Beeinträchtigung seines Grundstücks hinzunehmen. Das Selbsthilferecht kann aber durch naturschutzrechtliche Regelungen eingeschränkt sein.

Erneuerbare Energien wichtiger

Der Stromverbrauch wird aufgrund der wachsenden Nachfrage im Bereich der Elektromobilität und durch die größere Verbreitung von Wärmepumpen in Zukunft deutlich steigen. An erneuerbarer Energie im Gebäudebereich geht daher kein Weg vorbei. Im Gesamtjahr 2020 hatten die erneuerbaren Energien bereits einen Anteil von 46 Prozent am Stromverbrauch. Zu Jahresbeginn 2020, der extrem windreich war, stammten sogar rund 52 Prozent des Stromverbrauchs aus erneuerbaren Energien. Dennoch sind deutliche Verbesserungen auch in anderen Gebieten der erneuerbaren Energien notwendig – etwa bei Wasserkraft, Holzenergie, Biogas und Geothermie. Gut zwei Drittel der im Jahr 2020 in Deutschland neu gebauten Wohngebäude werden bereits ganz oder teilweise mit erneuerbaren Energien beheizt.

Höhere Darlehen, niedrigere Monatsraten

Entwicklung der Hypothekenzinsen



Vor zehn Jahren lag die durchschnittliche Höhe von Immobiliendarlehen noch bei 145.000 Euro, vor fünf Jahren waren es 193.000 Euro, jetzt liegt die Darlehenssumme für Baufinanzierungen bei über 300.000 Euro. Mit einem Rückgang sei so lange nicht zu rechnen, wie die Immobilienpreise steigen und die Zinsen niedrig bleiben, vermuten Finanzexperten. Die sogenannte monatliche Standardrate beträgt Anfang 2021 für ein Darlehen von 150.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung und zehn Jahren Zinsbindung 368 Euro. Der langfristige Blick zurück zeigt, wie günstig Finanzierungen derzeit sind: Im April 2011 wurde für einen Kredit mit den genannten Standarddaten eine Monatsrate von 803 Euro fällig, vor fünf Jahren waren es 454 Euro. Darlehensnehmer können zurzeit noch relativ entspannt auf die Zinsentwicklung blicken. Die leicht gestiegene Inflation gerät jedoch allmählich deutlicher ins Blickfeld. Damit verbunden ist die Erwartung von möglichen Zinserhöhungen der Notenbanken und in der Folge von höheren Bauzinsen.

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 Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Texte, Quellen, Bilder: Energie-Fachberater, Fachverband Mineralwolleindustrie, Solar Consulting GmbH, Tagesschau, Destatis, Friedrich-Schiller-Universität Jena, immowelt-group.de, immobilienscout24.de, Institut der deutschen Wirtschaft, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Deutsches Institut für Urbanistik, Verband der Privaten Bausparkassen, Bundesgerichtshof, CDU/CSU Bundestagsfraktion, Bethge Legal, Dr. Klein, Deutscher Städtetag, Verband Deutscher Städtestatistiker, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung, GdW Spitzenverband der Wohnungswirtschaft, bulwingesa, Cube Real Estate, Bayerisches Forschungsinstitut für Digitale Transformation, Pixabay.de
Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Magdalena Broda; 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.

Mieterwechsel in der WG

Vermieter müssen sich – außer in gesetzlich geregelten Fällen wie nach einer Ehescheidung der Mieter – keinen neuen Vertragspartner aufzwingen lassen und auch nicht auf zahlende Mietmieter verzichten. In einer Wohngemeinschaft gibt es nicht automatisch ein Recht auf flexibles Auswechseln von Mietern. Normalerweise erfordert dies eine eindeutige vertragliche Vereinbarung. Wird ausdrücklich an eine „Wohngemeinschaft“ vermietet und befinden sich alle Mieter in Ausbildung, gestehen ihnen manche Gerichte ebenfalls ein Wechselrecht zu. Dies gilt nicht, wenn einfach mehrere Berufstätige zusammen eine Wohnung mieten. Hier müssen dann alle kündigen – oder keiner (LG Berlin, 17.04.2020, Az. 65 S 176/19).

E-Mobilität braucht bessere Infrastruktur

Die Akzeptanz und das Angebot von E-Autos haben sich wesentlich verbessert. Die Ladeinfrastruktur ist mit diesem Wandel noch nicht ganz mitgekommen. Das Gesetz über die Bereitstellung flächendeckender Schnellladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge soll jetzt für mehr Tempo sorgen. Zunächst soll ein flächendeckendes, öffentliches Schnellladenetz aufgebaut werden. Damit Nutzer zukünftig ihre E-Autos auch bequem zu Hause aufladen können, hat die KfW das Förderprogramm für Wallboxen aufgestockt. Eigentümergemeinschaften müssen die Gebäudeelektrik oftmals zusätzlich erneuern, damit mehrere Ladestationen gleichzeitig in Betrieb gehen können.

Mietspiegelreform bringt mehr Rechtssicherheit

Foto: Michael Gaida, Pixabay

Mietspiegel gewinnen durch die kontroversen Diskussionen um Mietsteigerungen an Bedeutung. Sie sind notwendig, damit Vermieter und Mieter die Miethöhe verlässlich zur Begründung oder Überprüfung der Miete verwenden können. In seiner jetzigen Form eignet sich der Mietspiegel jedoch nicht als Instrument, um gesetzliche Regeln umzusetzen. Der Deutsche Städtetag, der Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt) und die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung begrüßen daher das Mietspiegelreformgesetz (MsRG). Von besonderer Bedeutung sind die Regelungen für qualifizierte Mietspiegel. Vor allem die geplante Auskunftspflicht der Mieter und Vermieter sowie die Klärung von datenschutzrechtlichen Fragen sollen die Erstellung erleichtern, die Qualität verbessern und gleichzeitig die Kosten senken.

Weiter vermieten oder auf dem Preishöhepunkt verkaufen?

Foto: Photo Mix, Pixabay

Wann ist der richtige Zeitpunkt für den Verkauf? Sollten Immobilieneigentümer lieber auf noch bessere Zeiten hoffen oder den Gewinn besser jetzt realisieren?

Der Kauf einer Eigentumswohnung zur Vermietung oder eines Mietshauses war vor zehn Jahren eine gute Entscheidung. Durch die stark gestiegenen Kaufpreise würden die Eigentümer bei einem jetzigen Verkauf in den meisten Großstädten einen sechsstelligen Gewinn erzielen. Immowelt.de hat untersucht: Lohnt sich der Verkauf, oder ist die Vermietung weiterhin sinnvoller? Wie lange dauert es, den Verkaufsgewinn durch Vermietung zu erwirtschaften? Der Analyse zufolge würde es in der Spitze gut 30 Jahre dauern, bis der Verkaufserlös durch Mietzahlungen erzielt würde. Den höchsten Gewinn von 386.000 Euro würden Verkäufer in München machen. Um die gleiche Summe zu erwirtschaften, müssten sie 31 Jahre weiter vermieten. In Hamburg wären es 222.000 Euro oder 30 Jahre, in Berlin 237.000 Euro oder 27 Jahre.

Geförderter Mietwohnungsbestand trotz intensiver Neubautätigkeit gesunken

Auf dem deutschen Wohnungsmarkt gibt es zu wenig günstige Wohnungen. In einer Analyse für 26 Städte hat das Forschungsinstitut bulwingesa herausgearbeitet, wo das Ungleichgewicht am größten ist. Danach sind die Bestände an Sozialwohnungen in 23 Städten geschrumpft – am stärksten in Leipzig (-90 %), Dresden (-89 %), Berlin (-37 %) und Kiel (-36 %). Nur in Mainz (+9,6 %) und Münster (+7,1 %) waren Zuwächse zu beobachten. Die Förderzeiten betragen zwischen 15 und 25 Jahre, danach werden die Wohnungen dem freien Markt zugeführt. Um die Jahrtausendwende war der Wohnungsmarkt noch entspannt. Seither wächst der Bedarf stetig. Trotz einer Verdreifachung des Neubauvolumens geförderter Mietwohnungen zwischen 2011 und 2019 sank der Anteil geförderter Mietwohnungsbestände um durchschnittlich 21 Prozent.

Nutzungsänderung: Gewerberaum in Wohnraum umwandeln

Während an einem Ort Wohnungen fehlen, ist es gleichzeitig manchmal schwer, Gewerbemieter zu finden. Eine Nutzungsänderung liegt dann nahe. Dabei sind eine Reihe rechtlicher Aspekte zu beachten. In reinen Industrie- und Gewerbegebieten ist es in der Regel nicht zulässig, Gewerberaum in Wohnraum umzuwandeln, in Mischgebieten aber schon. Wer Miteigentümer eines Wohn- oder Geschäftshauses ist, muss außerdem die Gemeinschaftsordnung beachten, in der die Art der Nutzung vorgeschrieben ist. Eine Umwandlung in Wohneinheiten kann sich in Altbaugebieten mit kleineren Läden im Erdgeschoss lohnen. Eine Umwandlung in großem Stil ist derzeit gerade im Frankfurter Stadtteil Rödelheim geplant. Dort soll auf dem Areal der ehemaligen „Torpedo-Werke“, in denen bis in die 1960er-Jahre Fahrräder gefertigt wurden, ein Mix aus unterschiedlichen Wohnformen entstehen.

WERNER EISELE

Haus- und Grundstücksmakler seit 1969

Verkauf | Vermietung | Verwaltung | Bewertung

Setzen Sie auf unsere 50-jährige Erfahrung, wenn es um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie geht!

Sie suchen einen langjährigen Immobilienspezialisten mit ausgezeichneten Orts-/ und Marktkenntnissen?

Wir ermitteln für Sie mit Abstand den bestmöglichen Verkaufspreis!

Sprechen Sie uns gern für eine unverbindliche Marktwertermittlung Ihrer Immobilie an!
Sie erreichen uns unter 040 555 35 35

WIR SUCHEN...

aufgrund starker Nachfrage für solvente, vorgemerkte Kaufinteressenten:
Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser,
Eigentumswohnungen und Baugrundstücke auch mit Altbestand!

Wer kann uns helfen?

Charmantes Backsteinhaus

Speckgürtel Hamburg

Groß Offenseth-Aspern, 5-Zi-EFH, grüne Feldrandlage, Bj. 1889, ca. 160 m² WFL., ca. 2.176 m² Grdst., V-Bad und D-Bad, Werkstatt, Öl-Hzg. aus 2009 mit WW, E-Ausweis beantragt, KP € 459.000,-

Unverbauter Blick

Hamburg-Niendorf

4-Zi-EFH, Bj. 1934, ca. 110 m² WFL., Vollkeller, weißes D-Bad, V-Bad, neuw. EBK, ca. 718 m² Grdst., Garage, Gas-Z-Hzg. aus 2011 mit WW, EnVkz.137 kWh/m²a (E), KP € 525.000,-

Hervorragende Ladenfläche

Hamburg-Winterhude

ca. 130 m ² (EG ca. 80 m² + Terra), EG und UG, ca. 57 m² Terrasse, Bj. 2000, ideal für Gastro, Shop, Lieferdienst, Galerie o.ä., Gas-Hzg. aus 2000 mit WW, E-Ausweis beantragt, KP € 849.000,-

In nur 3 Minuten zum Wert Ihrer Immobilie:

SCAN ME

www.werner-eisele-immobilien.de

GUTSCHEIN

für eine kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie
bis zum 30. November 2021
Telefon: 040 555 35 35

vdiv Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern
ivd24 immobilien
immonet.de Wir sind Immobilien
immowelt
Deutsche Leibrenter
ivd