



Eckehart Westerheide

Guten Tag,

Immobilien haben den Ruf, eine sichere, inflationsresistente Kapitalanlage zu sein. Eine, die im Idealfall dank steigender Mieten jedes Jahr mehr Geld abwirft und deren Wert gleichzeitig immer weiter steigt. Die Wirklichkeit ist wie immer etwas komplizierter: Nicht alle auf dem Markt befindlichen Immobilien werden das halten, was man sich von ihnen erhofft. Bei manchen ist sogar absehbar, dass sie sich langfristig zu Problemfällen entwickeln werden. Für den Kapitalanleger ist es deshalb wichtig, dass er sorgfältig auswählt und sich nicht von vermeintlichen Schnäppchen blenden lässt. Doch wer bei der Auswahl des richtigen Objekts sorgfältig vorgeht und vorausschauend plant, hat eine gute Kapitalanlage und Altersvorsorge. Ein guter Makler Ihres Vertrauens wird Sie bei der Auswahl objektiv beraten. Die drei wichtigsten Faktoren sind „Evergreens“ – darin sind sich Immobilienexperten einig: die Lage, die Lage und die Lage.

Eckehart Westerheide

Urbanes Wohnen ist wieder gefragt

Ausgewähltes Käuferverhalten

Deutlich zögerlicheres und ausgewählteres Käuferverhalten mit verlängerten Such- und Vermarktungszeiten kennzeichnen die aktuelle Situation. Dabei bietet Bielefeld unter den westdeutschen Großstädten ein Preisniveau, das erheblich unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Lage, Lage, Lage! Einem großen Angebot an Immobilien in durchschnittlichen Lagen und Randlagen steht eine solvente Nachfrage nach Häusern und Wohnungen in guten bis sehr guten Lagen gegenüber. Innerstädtische und stadtnahe Wohnlagen liegen im Trend. Die besonders gefragten Lagen befinden sich im Nordwesten der Stadt, etwa im Dreieck zwischen Dornberg, Schildesche und der Altstadt, sowie Südhanglagen in Brackwede, Senne und Theesen. Am teuersten sind traditionell die Hanglagen unterhalb der Sparrenburg und am Botanischen Garten.

Eigentumswohnungen

Es gibt ein großes Angebot an Zwei- und Dreizimmerwohnungen in den Vororten zu moderaten Preisen. Nachfrage besteht besonders nach Eigentumswohnungen in der erweiterten City und hier insbesondere nach großen komfortablen und in bester Innenstadtlage liegenden Wohnungen.

Wohnhäuser

Am beliebtesten ist nach wie vor das „typische Traumhaus“ der Deutschen: freistehend, Satteldach, massiv, mit Keller und Eigentumsgrundstück. Alle Häuser, die nicht dieser Idealvorstellung entsprechen, finden deutlich weniger Interessenten und sind meist auch entsprechend preisgünstiger zu haben. Die Wohnlage sollte nicht zu weit „draußen“ sein. Wachsender Beliebtheit erfreuen sich auch ältere Zwei- und Dreifamilienhäuser als „Generationenhäuser“.

Kapitalanlagen

Gefragt sind klassische Mehrfamilienhäuser mit vier bis zwölf Wohneinheiten im erweiterten Innenstadtbereich und „ordentlichen“ Mietverhältnissen. Weniger gefragt sind Wohn- und Geschäftshäuser mit problematischem Gewerbeanteil sowie Häuser mit großem Sanierungsbedarf. Allerdings sind hier die Bruttorenditen am höchsten.

Immobilienmarktübersicht 2010 – Stadt Bielefeld

Der Preisspiegel nennt Durchschnittspreise, zu denen der größte Teil der Abschlüsse am Markt durchgeführt wird. Einzelne Tiefst- oder Höchstpreise werden nicht berücksichtigt.

Stand November 2010

Trend

I. Baugrundstücke (Euro/m²)

(für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Gesamtgröße ca. 600-800 m²)

- einfacher Wohnwert*	160	→
- mittlerer Wohnwert	200	→
- guter Wohnwert	250	↗
- sehr guter Wohnwert	340	↗

II. Eigenheime

• Einfamilienhäuser (Euro)

(frei stehende Eigenheime, bezugsfrei, ca. 150 m² Wohnfläche, inkl. Garage und Grundstück)

- einfacher Wohnwert	160.000	↘
- mittlerer Wohnwert	240.000	→
- guter Wohnwert	290.000	→
- sehr guter Wohnwert	350.000	→

• Reihenhäuser (Euro)

(ca. 100-120 m² Wohnfläche, bezugsfrei, ohne Garage)

- einfacher Wohnwert	120.000	↘
- mittlerer Wohnwert	165.000	↘
- guter Wohnwert	190.000	→
- sehr guter Wohnwert	230.000	→

III. Eigentumswohnungen (Euro)

(ca. 75 m² Wohnfläche, bezugsfrei)

- einfacher Wohnwert / „Hochhaus“	50.000	↘
- mittlerer Wohnwert	75.000	→
- guter Wohnwert	100.000	→
- sehr guter Wohnwert	120.000	→

IV. Mehrfamilien- / Renditehäuser

(4-10 Wohneinheiten, x-faches der Netto-Jahreskaltmiete)

- einfacher-mittlerer Wohnwert	9-11	→
- guter-bester Wohnwert	11-13	↗

V. Mietwohnungen (Euro/m²)

(3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² Wohnfläche, Netto-Kaltmiete in Euro/m² Wohnfläche monatlich)

- einfacher Wohnwert	5,00	→
- mittlerer Wohnwert	6,75	→
- guter Wohnwert	6,75	→
- sehr guter Wohnwert	8,00	→

*) Wohnwert = Lage + Gebäude-/Ausstattungsvo-/nachteil
Quelle: Westerheide Immobilien e.K., Gadderbaumer Str. 41, 33602 Bielefeld, www.westerheide.de

Haften Gemeinden für Schlaglöcher?

Bereits im vergangenen Winter wurden dem TÜV Rheinland zufolge 30 bis 40 Prozent der deutschen Straßen durch Frost schwer geschädigt. Inzwischen sind viele, aber nicht alle Winterschäden beseitigt – und viele Prozesse um beschädigte Autos geführt. Für die Haftung gilt grundsätzlich: Einerseits muss jeder Autofahrer seine Geschwindigkeit den Straßenverhältnissen anpassen. Andererseits muss die Gemeinde für sichere Straßen sorgen. Gerichtsurteile sind sehr stark vom Einzelfall abhängig. Allerdings stellen einige Gerichte gerade auf wichtigen innerstädtischen Straßen höhere Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde und fordern regelmäßige Kontrollen. Werden diese unterlassen, kann ein Autofahrer den Prozess gewinnen (LG Lübeck, Az. 10 O 287/99; LG Dresden, Az. 16 O 1091/00, LG Halle, Az. 7 O 470/97).

Einkaufszentren stärker gefragt



Das PalaisQuartier in Frankfurt bietet mit MyZeil ein architektonisches Highlight und eines der größten Shopping-Center in Deutschland mit Wellness-Etagen, Gastro-Boulevard und einem modernen Büroturm.

Einzelhandelsimmobilien sind bei Investoren wie Immobilienfonds oder Versicherungen derzeit stark gefragt. Das Immobilienunternehmen CB Richard Ellis bezifferte das Transaktionsvolumen in ganz Deutschland in diesem Bereich in den ersten neun Monaten 2010 auf 12,3 Mrd. Euro, bei Jones Lang Lassalle ist von 13,1 Mrd. Euro die Rede. Beide stimmen darin überein, dass Einzelhandelsimmobilien derzeit etwa 50 Prozent des Investmentmarktes bestimmen. Büros seien nur mit etwa 30 Prozent vertreten. Nicht Zweifel am Bürosektor seien dafür verantwortlich, sondern die Tatsache, dass die Investoren bereits sehr „bürolastige“ Portfolios besäßen. Shopping-Center seien deshalb sehr attraktiv, weil sie im Zuge von Mieterwechseln permanent modernisiert und an neue Ladenkonzepte angepasst würden. Da der Einzelhandel derzeit von steigenden Umsätzen ausgehe, versprechen sich auch die Centerbetreiber höhere Mieten, die oft an den Ladenumsatz gekoppelt sind.

Nur geringfügige Inflation

Die Inflation in Deutschland steigt nur wenig. Waren und Dienstleistungen sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im September 2010 gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,3 Prozent teurer geworden. Im August 2010 habe die Inflationsrate 1,5 Prozent betragen. Die Europäische Zentralbank EZB beurteilt das Inflationsrisiko als eher gering. Im Oktober 2010 beließ sie ihren Leitzins auf dem historischen Tiefstand von einem Prozent. Erst wenn man zu dem Ergebnis kommt, dass die Krise endgültig überwunden ist, wird der Leitzins wieder erhöht werden. Tagesgeld und Festgeld werden damit weiter nur niedrig verzinst, die Hypothekenzinsen bleiben günstig. Das sind gute Argumente, sich bei der Suche nach einer Geldanlage auf dem Immobiliensektor umzusehen.

Deutsche sparen fleißig Wasser

Die Deutschen zeigen wenig Neigung zum Sparen, wenn es um Benzin oder Strom geht. Beim Wasser sieht es allerdings anders aus: Der Pro-Kopf-Verbrauch an Trinkwasser hat sich in Deutschland seit 1990 von 147 auf 122 Liter pro Tag verringert. Davon können sich die meisten anderen EU-Länder noch „eine Scheibe abschneiden“. Trotzdem: Die EU plant weitere Maßnahmen zur Einsparung von Trinkwasser. Dies könnte über einen Kostenaufschlag geschehen oder auf technischem Wege – etwa durch die Verpflichtung, nur Duschköpfe mit Durchflussbegrenzer zu verwenden oder zu verkaufen.



Foto: Apokalyntosis | Flickr

Keine Videoüberwachung beim Nachbarn

Immer wieder kollidieren ein verständliches Sicherheitsbedürfnis und das verfassungsrechtlich garantierte allgemeine Persönlichkeitsrecht. Das Amtsgericht Nürtingen musste sich mit einem Fall befassen, in dem ein Grundstückseigentümer an seiner Grenze eine Videokamera angebracht hatte, die den gemeinsamen Zugangsweg mehrerer Grundstücke beobachtete. Diverse Nachbarn nutzten diesen Weg ebenfalls – und waren nicht erbaut. Das Gericht entschied, dass die Kamera mangels Zustimmung der Nachbarn zu entfernen sei. Gefilmt werden dürfe allenfalls das eigene Grundstück (Az. 10 C 1850/08).

GEZ: Auch Unverheiratete zahlen nur einmal

Für das Autoradio muss ein zusammenlebendes Paar ohne Trauschein nicht zusätzlich Rundfunkgebühr bezahlen, wenn beide das Auto eines der Partner benutzen. Es reicht aus, wenn ein Partner die für die gemeinsame Wohnung anfallende Gebühr bezahlt, das Autoradio ist ein gebührenfreies Zweitgerät. Das Bundesverwaltungsgericht entschied: Hier könnten die gleichen Grundsätze angewendet werden wie bei einem Ehepaar. Es komme auf die gemeinsame Nutzung der Geräte und nicht auf den Trauschein an (Urteil vom 29.4.2009, Az. 6 C 28.08).

Impressum

Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel
Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, 2010

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Carl Christopher, Tirza Renebarg, RuN Uwe Bethge, Mia Grabener RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, empirica, DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, GEWOS, Ifo-Institut, BM-Umwelt, InterHyp

Druck: hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH

Abschlussredaktion: Bettina Liebler

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Schönheitsreparatur heißt auch Teppichreinigung

Wer sich als Mieter vertraglich verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, muss auch den Teppichboden reinigen, hat der BGH entschieden. Die Definition der Schönheitsreparaturen gemäß § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV, der auch das Streichen der Fußböden vorsieht, sei nicht mehr zeitgemäß, da die damit gemeinten Holzdielen kaum noch existieren, so das Gericht. An dessen Stelle trete vielmehr die Reinigung des Teppichbodens. Gemeint ist damit die gründliche Reinigung der Oberfläche, nicht das Staubsaugen. Die Entscheidung erfolgte zwar im Rahmen eines Gewerbemietvertrages; es ist aber davon auszugehen, dass die Erweiterung der Pflichten im Rahmen der Schönheitsreparaturen auch im Wohnraummietrecht gelten wird (BGH, 08.10.2008, XII ZR 15/07).

Gehobene Ausstattung bedeutet höhere Miete

Das Immobilienportal Immowelt.de hat 30.000 Anzeigen für Drei-Zimmer-Wohnungen ausgewertet, um herauszufinden, welche Auswirkungen die Ausstattung auf die Höhe der Miete hat. Ergebnis: Einbauküche und Fußbodenheizung erhöhen den Marktwert einer Wohnung besonders – die Einbauküche um durchschnittlich 17 Prozent, die Fußbodenheizung um elf Prozent. Will ein Mieter Parkettboden statt Laminat oder Linoleum unter seinen Füßen, muss er etwa fünf Prozent mehr hinlegen, ebensoviel für Balkon oder Loggia. Sind mehrere besondere Ausstattungsmerkmale vorhanden, summiert sich der Aufschlag.

Gewerbemietvertrag: Übertragung auf Nachmieter

Gewerbemietverträge sind häufig langfristige Zeitmietverträge. Die Einschränkungen des Wohnraummietrechts gelten nicht. Wie verhält es sich aber, wenn der Mieter vorzeitig aus dem Mietverhältnis heraus möchte? Neben der Untervermietung bis zum Vertragsende kann der Vertrag auch im Ganzen auf einen Nachmieter übertragen werden. Dazu kann ein dreiseitiger Vertrag unter Einbeziehung des Vermieters abgeschlossen werden – oder ein zweiseitiger zwischen altem und neuem Mieter, dem der Vermieter zustimmen muss. Diese Zustimmung ist an keine besondere Form gebunden – nicht einmal, wenn laut Mietvertrag Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen. Eine mündliche Gratulation zur erfolgreichen Nachmetersuche reicht aus (OLG Düsseldorf, Urteil vom 8.5.2007, Az. I-24 U 128/06).



Foto: Mueritz | Flickr

Wohnungseigentum: Ansprüche verjähren nach drei Jahren

Foto: Dalbera | Flickr



Wer zu seinem Recht kommen will, muss Zeiten und Fristen einhalten. Noch immer hat es sich nicht überall herumgesprochen, dass sich das Verjährungsrecht deutlich verändert hat.

Grundsätzlich hat jeder Wohnungseigentümer im Rahmen seines Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einen Anspruch auf die erstmalige Herstellung eines baulich und technisch einwandfreien Zustandes. Das bezieht sich auch auf die Herstellung eines Ausbauzustandes, wie er sich aus dem Aufteilungsplan ergibt. Dieser Anspruch auf erstmalige planmäßige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums unterliegt seit Inkrafttreten des neuen Verjährungsrechts am 1. Januar 2002 der dreijährigen Regelverjährung nach § 195 BGB (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 12. März 2009, I-3 Wx 60/08). Damit gilt für Ansprüche dieser Art nicht mehr die früher nach § 195 BGB a.F. geltende Verjährungsfrist von 30 Jahren.

TIPP: Die Verjährungsfrist von drei Jahren gilt übrigens nach inzwischen herrschender Auffassung auch für die Geltendmachung von Beseitigungsansprüchen bei baulichen Veränderungen (OLG Hamm, 29.05.2007, 15 W 16/07).

Schonfrist bei Mieterzahlungen

„Samstag ist kein Werktag“, entschied der Bundesgerichtshof (Az: VIII ZR 129/09). Diese zeitliche Einstufung war bei Mietzahlungen lange Zeit umstritten. Grundlage für die Entscheidung war, dass die Mieten heute üblicherweise per Überweisung getätigt werden. Weil bei Banken aber samstags nicht gearbeitet wird, ist nicht gewährleistet, dass die Transaktion dem Empfänger rechtzeitig erreicht. Die Karenzzeit von drei Werktagen muss dem Mieter aber ungeschmälert zur Verfügung stehen. Daher gilt nun: Fällt der erste Tag des Monats auf einen Freitag, so hat der Mieter mit dem Zahlungseingang beim Vermieter Zeit bis zum folgenden Dienstag.

Mieter muss neues Messgerät dulden

§ 4 der Heizkostenverordnung schreibt vor, dass der Vermieter den anteiligen Verbrauch der Nutzer von Wärme und Warmwasser erfassen muss. Der Mieter hat es zu dulden, dass zu diesem Zweck Messgeräte in der Wohnung installiert werden. Der Bundesgerichtshof verurteilte kürzlich einen Mieter dazu, Handwerker in die Wohnung zu lassen, damit ein weiterer Heizkostenverteiler eingebaut und ein vorhandener zwecks Funkerfassung der Ablesedaten umprogrammiert werden konnte. Der neue Heizkostenverteiler sollte Daten messen, die bisher noch nicht erfasst worden waren. Mieter seien verpflichtet, alle Maßnahmen zur Installation eines geeigneten Gebrauchserfassungssystems zu dulden (Urteil vom 12.05.2010, Az. VIII ZR 170/09).

950.000.000 Euro für Gebäudesanierung

Das Bundeskabinett hat beschlossen, die energetische Sanierung von Gebäuden stärker zu fördern. Das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm sollte eigentlich im Jahr 2011 auf 450 Millionen Euro schrumpfen. Nun ist geplant, für 2011 immerhin 950 Millionen Euro bereitzustellen. 75 Prozent des deutschen Gebäudebestandes sind älter als 25 Jahre. Wenn wie geplant der CO₂-Ausstoß von Gebäuden bis 2050 um 80 Prozent verringert werden soll, muss deutlich mehr saniert werden.

EU-Vergleich: Hauskauf in Deutschland richtig günstig

Eigenheime sind in Deutschland günstiger als in vielen anderen EU-Staaten. Nach einer Untersuchung, die alle in einem Jahr verkauften Objekte berücksichtigte, lag der Durchschnittspreis für ein Einfamilienhaus in Deutschland bei 199.000 Euro. In Irland herrscht mit 201.000 Euro ein ganz ähnliches Preisniveau. Dänische Häuser sind mit 231.000 Euro schon deutlich teurer, in Großbritannien muss man 280.000 Euro ausgeben und in den Niederlanden 290.000. In deutschen Ballungsräumen liegen die Preise je nach Bundesland, Objektstandard und Lage weit über dem oben angegebenen Niveau.

Was bringt das Jahr 2011?

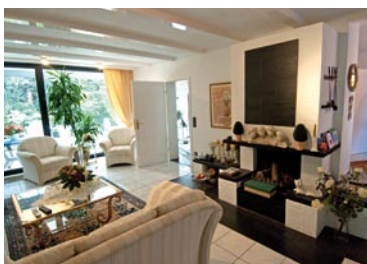
Die Finanzkrise hat dazu geführt, dass sich der Gesetzgeber besonders mit den Bereichen Bankwirtschaft und Kapitalanlage auseinandergesetzt hat. Für das erste Quartal 2011 wird das neue Anlegerschutzverbesserungsgesetz erwartet, das den Schutz vor falscher Beratung vor allem bei geschlossenen Fonds verbessern soll. Auch kleinere Änderungen des Erbrechts stehen an: Vor dem 01.07.1949 geborene nichteheliche Kinder sollen den ehelichen Kindern gleichgestellt werden und ein Erbrecht erhalten. Bereits in Kraft getreten ist das Gesetz zur Umsetzung steuerlicher EU-Vorgaben, durch das der „Wohn-Riester“ auch für die Finanzierung des Wohnsitzes im EU-Ausland verwendet werden kann. Energiepolitisch ist die Bundesregierung von der Einführung eines Modernisierungszwanges für Bestandsgebäude abgerückt – langfristig sollen finanzielle Anreize für eine Umsetzung sorgen. Die Märkte senden für 2011 positive Signale: Die niedrigen Hypothekenzinsen schaffen ein günstiges Investitionsklima und die Immobilie stellt weiterhin eine sichere, rentable Wertanlage dar.

AUSWAHL AUS AKTUELLEN ANGEBOTEN



Landhaus-Villa in Versmold Repräsentativ und ruhig gelegen!

Einzigartiges Anwesen, geschmackvoll und sehr hochwertig ausgestattet, in den letzten 10 Jahren technisch vollständig renoviert, Baujahr 1965/2000, 505 m² Wohnfl./Nutzfl., 5.916 m² Grundstück, 9 Zimmer.
€ 650.000,-



Einfamilienwohnhaus in Steinhagen Edle Ausstattung!

Gute Lage, gepflegter Zustand, großzügiges Wohnzimmer und große Wohndiele, Keller-geschoss bereits wohnlich ausgebaut, Baujahr 1978, ca. 160 m² Wohnfl., 731 m² Grundstück, 5 Zimmer.
€ 319.000,-



2 Apartments in Uni-Nähe Bielefeld Kapitalanlage für kleines Geld

Hier können Sie inflationsgesichert Ihr Geld anlegen und eine kontinuierliche, solide Rendite erwirtschaften. Stadtnahe Lage, Balkon, Stellplatz, Baujahr 1982, ca. 53 m² Wohnfl. (ca. 26 m² Wohnfl. je App.), je 1 Zimmer.
€ 63.000,-



Einfamilienhaus in Werther Wohnen im Schwarzbachtal

Dieses Haus muss man einmal selber erleben, großzügige, helle Atelierräume, gemütlicher Kamin, Fußbodenheizung und Sauna, Baujahr 1980, ca. 160 m² Wohnfl., 674 m² Grundstück, 5 Zimmer, Carport.
€ 295.000,-



1-2-Familienhaus in Borgholzhausen Ideal für Handwerker oder Einsteiger !

Nutzbare als Generationenhaus oder großes Einfamilienhaus, je Etage 4 Zimmer, Küche Bad, DG noch ausbaufähig, obere Wohnung mit Balkon, Baujahr 1963, ca. 145 m² Wohnfläche, 759 m² Grundstück, 8 Zimmer.
€ 123.000,-



Ländliches Zweifamilienhaus in Borgholzhausen – Nahe an der Natur !

Untere Wohnung mit Garage und zwei Räumen im angrenzenden Nebengebäude, Obergeschoss mit einer Wohnung und zus. Ausbaureserve, Baujahr 1928, 150 m² Wohnfläche, 707 m² Grundstück, 7 Zimmer.
€ 128.000,-

Alle Preise zzgl. 3,57 % Käufercourtage



WESTERHEIDEIMMOBILIEN Bielefeld e.K. Gadderbaumer Straße 41 · 33602 Bielefeld
Tel. 0521-91 409-0 · Fax 0521-91 40950 · E-Mail: info@westerheide.de · www.westerheide.de
Inhaber: Eckehart Westerheide · AG Bielefeld · HRB 15388

