



Liebe Leserinnen und Leser,

ich begrüße sie herzlich mit dem nunmehr vierten ImmoKompass, in dem Sie wieder lesenswerte Beiträge zu unserem Thema Immobilien entdecken können.

Auch in 2019 übersteigt die Nachfrage nach Häusern und Eigentumswohnungen in unserer Region das Angebot. Geeignete Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sind so gut wie gar nicht auf dem Markt zu finden. Wenn Sie den Verkauf Ihrer Immobilie planen, dann ist der Zeitpunkt im Moment noch günstig, obwohl die Konjunktur sich langsam eintrübt.

Zu diesem Thema laden wir sie in diesem Heft auch zu unserem vierten Immobilienabend am 10. April in Niedernhausen-Oberjosbach ein. Zwei Themen werden dort im Mittelpunkt stehen: Das Grundbuch und sein Inhalt und 15 Tipps zum Immobilienverkauf. Wir vermitteln Ihnen an diesem Abend in unterhaltsamer und informativer Form Informationen, die hilfreich für jeden Immobilienbesitzer sind. Mehr dazu erfahren Sie auf der letzten Seite.

Jetzt wünsche ich Ihnen erst einmal viel Spaß beim Lesen,

Ihre Ellen Kophal-Book  
Diplom-Volkswirtin, Sachverständige für die Immobilienbewertung (DIV)

**AbacO Immobilien Rhein-Main-West**  
Bahnhofstraße 20 | 65527 Niedernhausen  
Tel.: 06127 • 99 70 186  
info@abaco-rhein-main-west.de  
www.haus-verkaufen-niedernhausen.de



## Boomender Immobilienmarkt am Scheideweg?

Umsatzrekorde über alle Marktsegmente hinweg

Der Jahreswechsel lässt nach rasanten Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt auf richtungsweisende Entscheidungen hoffen. GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, meldet Umsatzrekorde über alle Marktsegmente hinweg, geht von einer anhaltenden Preisdynamik bei leicht rückläufigen Transaktionszahlen aus und prognostiziert steigende Umsätze für 2019. Investoren rechnen damit, dass die Preisanstiege bei Wohnimmobilien auch nach rund acht Jahren weiter anhalten. Ob politische Maßnah-

men diesen Trend stoppen können, muss sich erst erweisen. Zu stark wirken weiterhin die niedrigen Zinsen auf die Immobilienpreise. Der Staat bietet Familien Baukindergeld an, um die Wohnungsknappheit zu mildern. Die Mietpreisbremse soll verstärkt und der Betrachtungszeitraum beim Mietspiegel verlängert werden, um Mieter zu unterstützen. Das Wohngeld soll zum 1. Januar 2020 erhöht werden, und bis 2021 sollen über 100.000 zusätzliche Sozialwohnungen entstehen. Wann sich die Lage entspannen wird, ist weiterhin offen.



*Wie sollen Immobilieninteressenten sich entscheiden: Kauf oder Miete? Stadt oder Land? Der Immobilienmarkt ist eng – und Entspannung so bald nicht in Sicht.*

## Inflationsrate gestiegen

Kurz vor Beginn der kalten Jahreszeit sorgten starke Preisanstiege bei Mineralölprodukten für die höchste Inflationsrate seit knapp sieben Jahren. Die Verbraucherpreise lagen im September 2018 um 2,3 Prozent höher als im September 2017. Vergleichsweise moderate

Preisentwicklungen waren bei anderen Energieprodukten zu verzeichnen. Die Preise für Nahrungsmittel stiegen um 2,8 Prozent. Die Europäische Zentralbank hat damit ihre angestrebte Zielmarke für die Inflation von knapp unter zwei Prozent überschritten.

# Baujahr entscheidet darüber, ob Renovierung sich lohnt

Von den rund 20 Millionen Wohngebäuden in Deutschland ist rund die Hälfte vor 1970 gebaut worden. Viele davon wurden nicht modernisiert und offenbaren Schwachpunkte – insbesondere bei der energetischen Ausstattung. Das Baujahr eines Hauses entscheidet darüber, ob sich die Modernisierung lohnt. In den 60er- und 70er-Jahren wurde vor allem Beton als Baustoff verwendet, der Wärmeschutz an Dach, Außenwänden und Fens-

tern war meist gering. Auch die Heizanlagen waren wenig effizient. Ähnliches gilt für die 1960er- und 1950er-Jahre. Die unmittelbare Nachkriegszeit stand im Zeichen des schnellen Wiederaufbaus. Viele Baustoffe waren unzureichend. Wenn keine umfassende Modernisierung erfolgte, sind außerdem Elektroinstallation und alle Grundleitungen veraltet. Erst Gebäude ab 1980 weisen weniger Schwachstellen auf.



Modernisierungskosten: Wer ein altes Haus kauft, bekommt vielleicht ein Schätzchen, möglicherweise aber auch eine Dauerbaustelle.

## Briefkästen – oft unauffällig, aber wichtig



Briefkästen spielen im Alltag meistens eine nebensächliche Rolle. Bedeutung bekommen sie erst dann, wenn Post verloren geht oder Briefe nicht rechtzeitig ankommen und dadurch Fristen versäumt werden. Der Vermieter muss grundsätzlich die ordnungsgemäße Postzustellung ermöglichen. Ein Mieter kann es sich aber nicht aussuchen, ob sich in einem Mehrfamilienhaus die Briefkastenanlage im Inneren des Gebäudes befindet oder außerhalb. Wenn ein Mieter über einen längeren Zeitraum nichts gegen einen funktionsuntüchtigen Briefkasten unternimmt, dann ist er persönlich für eine fehlgeschlagene Postzustellung verantwortlich. Am Briefkasten muss der Name des Bewohners verzeichnet sein. Briefumschläge im Format DIN-A-4 sollen komplett eingeworfen werden können und nicht herausragen.

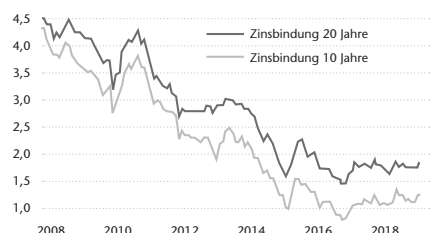
## Baukindergeld lohnt sich

Gefördert werden Familien bei der Anschaffung von selbst genutztem Wohneigentum, das zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2020 gebaut oder gekauft wurde. Für jedes Kind im Haushalt unter 18 Jahren, für das Kindergeld bezogen wird, zahlt der Staat zehn Jahre lang 1.200 Euro pro Jahr. Bei Antragstellung muss das Kind unter der Adresse des selbst genutzten Wohneigentums gemeldet sein, später geborene Kinder erhalten keine Förderung. Der Betrag wird ausbezahlt, solange die Immobilie selbst genutzt wird. Das Jahreshaushaltseinkommen darf 75.000 Euro zuzüglich 15.000 Euro je förderberechtigtes Kind nicht übersteigen. Der Antrag muss bei der KfW gestellt werden. Mehr Infos: [www.kfw.de/baukindergeld](http://www.kfw.de/baukindergeld).

## Zinsniveau weiter niedrig

Die Europäische Zentralbank (EZB) beeinflusst maßgeblich die Zinsentwicklung. Diese ist eine wichtige Grundlage für wirtschaftliche Entscheidungen. Die Zinsen für Hypotheken, Tagesgeld und Festgeld sind weiterhin besonders niedrig. Im Herbst 2018 hatte die EZB nochmals signalisiert, dass die Zinsen mindestens bis Mitte 2019 auf dem derzeit niedrigen Niveau bleiben werden.

### Zinsentwicklung der vergangenen zehn Jahre



### Impressum

DIV Deutscher ImmobilienberaterVerband GmbH,  
Mittelstraße 18, 31275 Lehrte,  
E-Mail: [zentrale@div-immobilien.de](mailto:zentrale@div-immobilien.de)

Abaco Immobilien Rhein-Main-West, Ellen Kophal-Book  
Bahnhofstraße 20 | 65527 Niedernhausen  
E-Mail: [kophal-book@abaco-rhein-main-west.de](mailto:kophal-book@abaco-rhein-main-west.de)

Quelle Text/Bild:  
Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel,  
© Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2018 /2019

Fotos: pixabay.com, pathermedia.com

Layout/Satz: PLUS PUNKT Werbeagentur, Imke Krause, Lübeck

Redaktion: Carsten Bucksch, Frank Meyer, Ellen Kophal-Book

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

# Kurz notiert

## Grundsteuer muss reformiert werden

Der Bundesfinanzhof hatte 2014 die Berechnungsmethode der Grundsteuer als verfassungswidrig bezeichnet. Im April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe diese Haltung bestätigt. Bis Ende 2019 muss sich die Politik auf eine Neuregelung einigen, die bis Ende 2024 in Kraft treten soll. Die Zeit drängt, denn bis April 2019 muss ein realistischer Vorschlag vorliegen. Betroffen sind alle 35 Millionen Grundstücke in Deutschland und alle Steuerzahler. Die wichtigste Forderung lautet, dass die neue Berechnungsmethode aufkommensneutral sein muss. In der Diskussion sind das Flächen-, das Bodenwert- und das Kostenwertmodell. Das ifo-Institut sprach sich jetzt aus Gründen der Transparenz und Steuervereinfachung für eine Berechnung der Grundsteuer nach Flächen aus.

## Tipps für die erste Wohnung

Studentenwohnungen sind Mangelware. Wer mit Glück eine Wohnung gefunden hat, sieht sich neuen Pflichten gegenüber. Es geht um das Anbringen von Lampen und Dübeln, das Entfernen von alten Tapeten und darum, dass es kein Recht auf eine Party pro Monat und kein Recht auf Lärm gibt. Aber auch Stromsparen oder die Anschaffung einer Waschmaschine erfordern Wissen. Die Stiftung Warentest hat deshalb das Buch „Meine erste eigene Wohnung“ heraus gebracht. Es hat 224 Seiten, kostet 16,90 Euro und kann unter [www.test.de/wohnung](http://www.test.de/wohnung) bestellt werden.

## Anspruch auf saubere Fenster?

Fensterputzen gehört nicht zu den Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflichten des Vermieters. Mieter haben daher keinen Anspruch auf eine Fensterreinigung durch den Vermieter. Der Mieter einer Loftwohnung hatte von seinem Vermieter gefordert, die großen, teilweise nicht zu öffnenden Fensteraußenflächen müssten vierteljährlich gereinigt werden, da diese witterungsbedingt schnell verschmutzten. Der Bundesgerichtshof (BGH, Az. VIII ZR 188/16) entschied, dass der Vermieter auch dann nicht dazu verpflichtet ist, wenn die Reinigung der Fenster sehr schwierig sei. Der Mieter könne professionelle Hilfe in Anspruch nehmen. Der Vermieter muss die Wohnung mangelfrei erhalten, aber nicht im gereinigten Zustand.

# Möbliertes Wohnen liegt im Trend

Die Vermietung möblierter oder teilmöblierter Wohnungen wird immer beliebter, zum Beispiel, um den Umzug für alte und neue Mieter zu vereinfachen oder weil das Angebot dem Trend zum temporären Wohnen folgt. Vermieter sollten sich aber genau erkundigen, welchen Aufschlag sie für die Möblierung berechnen, wenn sie steuerliche Vorteile erzielen wollen. In einem Fall vor dem Bundesfinanzhof (BFH, Az. IX R 14/17) hatten Eltern ihrem Sohn eine teilmöblierte Wohnung vermietet. Darin befanden sich eine neue Einbauküche, eine Waschmaschi-

ne und ein Trockner. In ihrer Steuererklärung machten sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geltend. Sie unterließen es, für die vermieteten Geräte die ortsübliche Vergleichsmiete gesondert anzugeben, berücksichtigten die überlassenen Gegenstände jedoch nach dem Punktesystem des Mietspiegels. Das Finanzamt erkannte die Werbungskostenüberschüsse nicht in voller Höhe an, weil es von einer verbilligten Vermietung der Wohnung ausging. Laut BFH ist bei der Überlassung von Möbeln immer auch ein Möblierungszuschlag anzusetzen.



Die Vermietung möblierter Wohnungen hat Vorteile für Mieter und Vermieter.

## Wofür geben deutsche Haushalte Geld aus?

Wer 10.000 Euro übrig hat und in seine Wohnung investieren möchte, setzt Prioritäten. Welche das sind, ist unterschiedlich und manchmal überraschend, hat eine Studie ergeben. Die bevorzugten Räume sind für mehr als jeden fünften Befragten Küche und Bad, wenn es um Modernisieren oder Ausbauen geht. Mit einigem Abstand folgt auf Platz drei der Garten, während das Schlafzimmer es mit sechs Prozent gerade noch unter die Top fünf schafft. Die Präferenzen verändern sich mit dem Alter und variieren zwischen Mieter und Eigentümer. Mehr als jeder Vierte der über 50-Jährigen würde zuerst das Bad auffrischen. Die Küche ist für fast alle Altersgruppen optimierungswürdig.

### 10.000 Euro investieren – in welchem Raum?

Zimmer	Investition
Küche	22,5 %
Badezimmer	21,9 %
Wohnzimmer	15,3 %
Garten	12,5 %
Schlafzimmer	6,0 %

## Umfassende WEG-Reform gefordert

Ein Gutachten von Prof. Dr. Martin Häublein im Auftrag des DDIV – Dachverband Deutscher Immobilienverwalter – legt eine umfassende Änderung des Wohnungseigentumsrechts nahe. Es geht um Entbürokratisierung, mehr Rechtssicherheit und eine Entlastung der Gerichtsbarkeit. Seit der Reform von 2007 haben sich viele neue Entwicklungen ergeben, die das notwendig machen. Dazu gehören Digitalisierung, E-Mobilität, altersgerechter Umbau und der klimaneutrale Gebäudezustand. Zu komplexe Abstimmungsverfahren oder zu geringe Instandsetzungsrücklagen führen in der Praxis dazu, dass Wohnungseigentümergeinschaften viele dringend notwendige Maßnahmen nicht umsetzen können. Auch die Flut an Gerichtsverfahren zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht, die mittlerweile nahezu ein Fünftel aller zivilrechtlichen Verfahren bundesweit ausmachen, sei ein Grund für Reformen, die die Grundlage für ein gutes Miteinander von Wohnungseigentümergeinschaften und Mieterinnen und Mietern legen können.

# Was steht eigentlich in meinem Grundbuch und 15 Tipps für den privaten Immobilienverkauf

Am Mittwoch 10.04.2019 um 19.00 Uhr lädt AbacO Immobilien zum Informationsabend ein

Die Zinsen sind im Keller, der Immobilienmarkt ist in Bewegung. Doch viele private Anbieter von Immobilien sind unsicher. Was ist mein Haus wert? Habe ich alle Dokumente? Sind meine Fotos aussagekräftig? Das sind nur einige Fragen, die bei unserem kostenfreien Themenabend beantwortet werden.

Potentielle Verkäufer sind oft verunsichert und überfordert mit allen Details, die ein Verkauf mit sich bringt. Wir möchten mit der Veranstaltung Hilfestellungen geben und aufzeigen, wie ein Immobilienverkauf stressfrei gestaltet werden kann.

Bei der Betreuung unserer Kunden legen wir großen Wert auf Professionalität, Herz und Sachverstand. Unsere Dienstleistung im Bereich Immobilienvermarktung reicht von der umfassenden Beratung, der Aufbereitung der Unterlagen, der Erstellung von attraktiven Immobiliensexposes bis hin zur Übergabe der Immobilie an den Käufer. Unsere Sachverständigentätigkeit reicht von der Beratung von Immobilieneigentümern

und potentiellen Käufern bis hin zur Erstellung von qualifizierten Verkehrswertgutachten. Dabei stehen wir immer mit Rat und Tat an der Seite unserer Kunden. Und als in unserer Region verwurzelte Immobilienexperten kennen wir natürlich den lokalen Markt sehr genau.



Als Fachreferenten informieren Sie Herr Raimund Wurzel aus Hanau, Sachverständiger für Immobilien und Immobilienmediator und Ellen Kophal-Book, Diplom-Volkswirt und

Sachverständige für die Immobilienbewertung. Am Veranstaltungstag hält AbacO Immobilien einen ganz besonderen Geschenkgutschein für alle Teilnehmer bereit: Eine kostenfreie Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie im Wert von 500 Euro. Für Snacks und Getränke ist ebenfalls gesorgt. Um eine Voranmeldung per Telefon oder E-Mail wird gebeten (siehe Kasten re.).



AbacO Immobilien lädt ein zu einer kostenfreien Informationsveranstaltung:

## Was steht eigentlich in meinem Grundbuch / 15 Tipps für den privaten Immobilienverkauf

**Ort:** Restaurant „Im Taunusgarten“  
Wiesenstraße 3A  
65527 Niedernhausen-Oberjosbach

**Zeit:** Mittwoch, 10. April 2019  
**Beginn:** 19:00 Uhr

Bitte melden Sie sich rechtzeitig an unter Tel.: 06127 • 99 70 186 oder per Mail an [info@abaco-rhein-main-west.de](mailto:info@abaco-rhein-main-west.de)

Veranstalter:  
AbacO Immobilien Rhein-Main-West  
Ellen Kophal-Book  
Bahnhofstraße 20  
65527 Niedernhausen



## Leibrente

Wohnrecht und Zusatzrente

Sicherheit ein Leben lang – Wohnen in den eigenen vier Wänden und eine monatliche Zusatzrente erhalten.

- mietfreies Wohnen im Zuhause
- notariell beurkundet
- lebenslanges Modell

Wir beraten Sie gerne.  
Rufen Sie uns an: 06127 • 99 70 186



## Pflegeimmobilien

Die sichere Kapitalanlage

- garantierte Mietrendite
- geprüfter Betreiber
- mind. 20 Jahre Mietvertrag
- keinen Mieterkontakt
- Vorbelegungsrecht im Pflegefall
- auch als private Altersvorsorge

Wir beraten Sie gerne.  
Rufen Sie uns an: 06127 • 99 70 186

## GUTSCHEIN

für eine kostenlose  
Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie

Mit der Marktwerteinschätzung erhalten Sie von uns eine Orientierung hinsichtlich des möglichen Verkaufswertes Ihrer Immobilie. Dabei berücksichtigen wir die Lage, die Ausstattung und die Größe Ihrer Immobilie und nutzen unsere Verkaufserfahrungen aus Ihrer Region.

Rufen Sie uns an: 06127 • 99 70 186



Wir sind Partner von:

DIV Deutscher ImmobilienberaterVerband  
Dem deutschlandweiten Netzwerk von Immobilienprofis.  
[www.div-immobilien.de](http://www.div-immobilien.de)

