

Wohnungseigentum droht teurer zu werden

Neues Gesetz könnte Angebot verknappen

Immobilienfachverständige prognostizieren für 2021 einen weiteren Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen. Grund dafür sei ein neuer Gesetzesentwurf, der voraussichtlich dieses Jahr in Kraft tritt. „Durch das Baulandmobilisierungsgesetz und die darin enthaltene Umwandlungsbremse wird es zu einer spürbaren Angebotsverknappung innerhalb des Marktsegments für Eigentumswohnungen kommen und damit zu deutlichen Preissteigerungen“, erklärt Katharina Heid, zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung.



Eigentumswohnungen könnten im Preis steigen. FOTO: PANTHERMEDIA

Anfang November 2020 wurde zunächst weitgehend unbeachtet der entsprechende Gesetzesentwurf vom Bundeskabinett beschlossen. Stimmt der Bundestag in diesem Jahr den darin geplanten Maßnahmen zu und das Gesetz tritt in Kraft, würde das laut Heid wohl massive Folgen für den Immobilienmarkt haben. Insbesondere die enthaltene Umwandlungsbremse dürfte das Marktgeschehen nachhaltig prägen. Sie sieht vor, dass die Länder für die Dauer von bis zu fünf Jahren Ge-

biete bestimmen dürfen, in denen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde zulässig ist.

„Neben der geplanten Umwandlungsbremse haben Regulierungsbestrebungen seitens der Politik wie etwa die Mietpreisbremse Mietobjekte als Investment für viele Immobilienkonzerne und Privatanleger unattraktiv gemacht“, sagt Heid. Auf diese Weise solle der Bund für eine weitere Verteuerung am Immobilienmarkt. VKN

Er ist Vorsitzender der bundesweiten Interessenvertretung für Energieberater (GIH) und er geht mit gutem Beispiel voran: Jürgen Leppig hat sich ein Einfamilienhaus gebaut, das klimaneutral ist – und zwar nicht nur beim Heizen im Winter, sondern auch beim Kühlen der Räume im Sommer. „Ich wollte zeigen, was heute schon geht“, sagt er zu seinem Hocheffizienzgebäude von morgen.

Es ist ein Projekt für die Zukunft angesichts eines sich wandelnden Klimas, erklärt Leppig: „In 30 Jahren wird dem Kühlen von Gebäuden mehr Bedeutung zukommen als dem Heizen. Wenn der Wohnungsbau das nicht berücksichtigt, wird sich der energetische Aufwand für ein angenehmes Raumklima verdoppeln.“

Wohnhaus wird zum Forschungsobjekt

Sein neues Eigenheim ist dabei mehr als nur ökologisch bewusstes Wohnen, es ist ein neuer Standard, das nun vielen als Vorbild und Orientierung dient. Seit seinem Einzug bekommt der GIH-Vorsitzende immer wieder Besuch von Interessierten, die sich über das Konzept informieren wollen. Auch Wissenschaftler der Technischen Hochschule Ingolstadt nutzen das Wohnhaus mit 240 Quadratmetern Wohnfläche im unterfränkischen Marktheidenfeld zu Forschungszwecken. Es liefert ihnen wertvolle Daten zur Nutzung erneuerbarer Energien, der Regelungsstrategie und des Speicherpotentials von Wohngebäuden.



Bei den Führungen durchs Haus lernen Besucher einen speziellen Mix aus Öko-Hightech-Komponenten kennen, um Energie aus regenerativen Quellen optimal zu nutzen. FOTOS: RAUMKLIMASYSTEME

Bei den Führungen durchs Haus lernen Besucher einen speziellen Mix aus Öko-Hightech-Komponenten kennen, um Energie aus regenerativen Quellen optimal zu nutzen. Zentrales Element sind Photovoltaik-Thermische-Kollektoren (PVT), die mit Sonnenenergie Strom gewinnen und Wasser erwärmen. Das dazu nötige Pendant bilden Klimadecken mit einem integrierten Rohrleitungssystem. Mit ihnen lassen sich Räume von oben mit Strahlungswärme heizen – und

kühlen. Das Senken der Wassertemperatur übernimmt im Sommer eine Sole-Wärmepumpe. Als Kühlquelle dient also das Erdreich. Diese passive Kühlung, bei der es genügt, die Regelung und Umwälzpumpen eingeschaltet zu lassen, ist besonders umweltfreundlich, die Betriebskosten sind niedrig. Um aktiv zu kühlen, ist zusätzlich eine reversible Luft-Wasser-Wärmepumpe mit umkehrbarem Kältekreislauf nötig, die dem Raum Wärme entziehen kann.

der Sole-Wärmepumpe den Bedarf an Raumwärme und Trinkwarmwasser komplett abdecken.

Eine weitere Besonderheit: Verbunden mit Wetterportalen, berücksichtigt die Anlage bei der Wärme- oder Kälteproduktion die aktuellen wie auch prognostizierten Tageswerte. So kann die Multifunktionsdecke ohne zeitliche Verzögerung die passende Raumtemperatur liefern.

„Die Anlage mit ihren differenzierten Steuerungsmöglichkeiten beseitigt eine Schwachstelle klassischer Systeme“, erläutert Leppig. Oft sind einzelne Versorgungskreisläufe nämlich nicht konsequent voneinander getrennt und beeinflussen sich gegenseitig. Das kann dazu führen, dass durch zu hohe Systemtemperaturen Wärmepumpen ineffizient funktionieren – die Folge: ein drastisch steigender Stromverbrauch. Gerade beim Betrieb von effizienten Gebäuden sind so hohe Einsparpotentiale möglich, sagt Leppig: „Mit der Heizung von der Decke betreibe ich die Wärmepumpe mit niedrigsten Vorlauftemperaturen.“

Das Ergebnis: Wohlige Wärme im Winter sowie angenehme Kühle im Sommer – und das zu einem günstigen Preis sowie mit höchsten klimafreundlichen Standards. VKN

Wann darf die Hecke auf der Grundstücksgrenze weg?

Nachbarn müssen Schäden nicht dulden

Hecken, Bäume und Sträucher – Pflanzen, die direkt an der Grundstücksgrenze stehen, sorgen oft für Ärger. Wann darf man zur Gartenschere greifen?

Eigentümer müssen Beschädigungen ihres Hauses durch Bäume des Nachbarn nicht hinnehmen. Das berichtet die Zeitschrift „Das Grundeigentum“ (Nr. 24/2020) des Eigentümerverbands Haus & Grund Berlin. Scheuern etwa Äste eines Baumes im Nachbargarten an den eigenen Mauern oder Fenstern, muss der Nachbar

die Störung beseitigen. Allerdings verjährt dieser Anspruch in drei Jahren.

Danach haben Betroffene laut Gesetz aber immer noch die Möglichkeit, über die Grundstücksgrenze ragende Äste abzuschneiden, wenn der Nachbar dies trotz Aufforderung nicht in angemessener Frist tut. Dieses Recht zur Selbsthilfe unterliegt nicht der Verjährung. Das gilt auch bei Hecken, die zwar auf dem Grundstück des Nachbarn stehen, aber in den eigenen Garten hinüberwachsen. DPA



Den Klimadecken kommt neben den Aufgaben Heizen und Kühlen noch eine dritte Funktion zu. Sie verfügen über erstaunliche Speicherkapazitäten und können Wärme wie Kälte für viele Tage vorhalten.

Beton verfügt über große Speicherkapazitäten

Den Klimadecken kommt aber noch eine dritte Funktion zu. Denn Beton verfügt als Baumaterial über erstaunliche Speicherkapazitäten. So kann eine 19 Zentimeter hohe Betonschicht auf einer Fläche von 250 Quadratmetern so viel Wärme speichern wie knapp 18 Kubikmeter Wasser. Solche Geschosdecken können Wärme wie Kälte mittels thermischer Betonkern-Aktivierung für viele Tage vorhalten.

Das intelligente Herz, das das Zusammenspiel der Komponenten regelt, befindet sich jedoch im Keller. Mittels einer speziellen Software wird gewährleistet, dass die PVT-Kollektoren in Kombination mit

Das Geschäft mit Luxusimmobilien zieht aufs Land

Umlandregionen dieser Metropolen profitieren

Es ist aktuell ein heiß diskutiertes Thema: Die zunehmende Verlagerung geplanter Immobilienprojekte raus aus den deutschen Metropolen wie München, Hamburg oder Berlin. Gerade im Bereich der Luxusimmobilien zeichnet sich dieses Phänomen besonders stark ab, erklärte jetzt das Unternehmen Sotheby's International Realty, exklusiver Immobilienpartner des 1744 gegründeten Auktionshauses Sotheby's.

Der Immobilienkonzern erwartet dabei in seinem Ausblick auf das neue Jahr, dass Luxus- und Premiumimmobilien deutschlandweit immer mehr nachgefragt werden – auch und gerade als dauerhafte und inflationssichere Wertanlage. Die steigende Nachfrage verlagere sich dabei immer mehr aufs Land.

Gründe sind dabei nicht einmal vorrangig die aktuelle Coronapandemie und die damit einhergehenden flexibleren Arbeitsmodelle wie etwa Homeoffice, das Arbeitnehmern eine größere Entfernung zum eigentlichen Standort ihres Unternehmens ermöglicht. Sotheby's International Realty sieht für die Abwanderung der Luxusimmobilien aus den großen Städten vor allem einen Faktor: Platzknappheit.

„B- und C-Lagen im Einzugsbereich von München stehen zunehmend im Fokus von Anlegern in Premiumimmobilien. Hier ist die Angebotssituation noch entspannter als in den beliebten City-

Lagen“, erklärt Michael Reiss, Mitarbeiter des Immobilienkonzerns. Die gleiche Beobachtung machen seine Kollegen Harald Kaster und Tobias Schulze für solche Lagen in ganz Nordrhein-Westfalen, insbesondere für exklusive, zur Eigennutzung bestimmte Immobilien.

Generell sei vergangenes Jahr die Nachfrage nach Premiumobjekten von Deutschen, die im Ausland leben, gestiegen. „Dieser Trend wird sich fortsetzen. Gerade

diese Investorengruppe kennt die Immobilienpreise beispielsweise in London und wird deswegen verstärkt auf dem hiesigen Markt aktiv werden“, so Olivier Peters von Sotheby's International Realty in Frankfurt. Vor allem die noch relativ preisgünstige Lage vor den Toren deutscher Metropolen gilt dabei als beliebtes Investment – gerade im Hinblick auf die auch in Zukunft in diesen Regionen zu erwartenden Preissteigerungen. CK



Luxusimmobilien sind auf dem Land oft noch erschwinglich. Viele Neubauprojekte sind deshalb außerhalb der Metropolen angesiedelt. FOTO: PANTHERMEDIA

Die Stimme des Marktes

Wohnen im Alter

ANZEIGE

Die Münchner Immobilienverrentung bietet älteren Haus- und Wohnungsbesitzern im Großraum München individuelle Möglichkeiten der Altersvorsorge. Dabei zeigt der von den Spezialisten eigens entwickelte Verrentungskompass die verschiedenen Alternativen übersichtlich auf und hilft beim Finden der besten Lösung.

Verrentung ist nicht gleich Verrentung

Der Verkäufer behält nach Veräußerung seiner Immobilie weiterhin das Nutzungsrecht an der Immobilie. Er muss also nicht umziehen und kann nach wie vor in seiner vertrauten Umgebung wohnen bleiben. Dieser Umstand zeichnet alle Verrentungsmodelle aus. Darüber hinaus aber sind die Möglichkeiten ebenso vielfältig wie die individuellen Bedürfnisse. Dem Verkäufer kann ein lebenslanges, ein befristetes (5–10 Jahre) oder ein kurzfristiges (1–5 Jahre) Nutzungsrecht eingeräumt werden. In der Regel erhält der Verkäufer eine Einmalzahlung bei Kaufvertragsabschluss. Er kann fortan Miete an den neuen Eigentümer bezahlen oder mietfrei wohnen.

Schnell Klarheit bei einem komplexen Thema

Die Spezialisten der Münchner Immobilienverrentung beraten Sie mit Kompetenz und Einfühlungsvermögen. Schritt für Schritt gehen sie mit Ihnen den Weg zur maßgeschneiderten Lösung. Dabei erweist sich der Verrentungskompass als hervorragendes Werkzeug, denn er stellt die verschiedenen Möglichkeiten anschaulich dar und lenkt den Fokus auf wichtige Fragen wie: Ist Ihre Immobilie altersgerecht und groß genug, um eventuell auch eine Pflegekraft zu beherbergen? Oder planen Sie, eines Tages ins Betreute Wohnen oder eine kleinere Immobilie umzuziehen? Wie möchten sie den Erlös aus der Immobilienveräußerung verwenden? Wie ist Ihre familiäre Situation? Gibt es Erben?

Gutschein für Immobilienbewertung

„Mit der Erarbeitung eines individuell auf die Situation unseres Kunden abgestimmten Konzepts gehen wir dann ins Detail. Ist die ideale Lösung gefunden, unterstützen wir die Immobilienbesitzer bei der Umsetzung und den Vertragsverhandlungen“, erklärt Lisa Tuchscher, Dipl.-Immobilienfachverständige der Münchner Immobilienverrentung, das

Vorgehen. Zur Erstinformation bietet die Münchner Immobilienverrentung eine kostenlose Broschüre über das Thema Wohnen im Alter.

Besonders clever: Wer sie unter der Telefon-Nr.: 089/9982698-0 oder unter info@muenchner-immobilienverrentung.de anfordert, erhält einen Wertgutschein über eine Immobilienbewertung – und spart damit bares Geld.

www.muenchner-immobilienverrentung.de



Peter Deuse und Lisa Tuchscher, Geschäftsleitung

MÜNCHNER
IMMOBILIENVERRENTUNG
Daham bleibt Daham!
Immobilienverkauf ohne Umzug