

ALLES STEIGT UND STEIGT UND STEIGT: Im Jahr 2011 bieten sich auf dem Immobilienmarkt gute Chancen für Käufer und Investoren ... [2](#)

STÄDTE SIND DER MAGNET: Die Stadtbevölkerung wird in den nächsten 15 Jahren weltweit von derzeit 3,5 Milliarden ... [3](#)

IMMOBILIENMARKT AUF MALLORCA: Die Insel Mallorca hat in den letzten zehn Jahren einen Immobilienboom erlebt, der ... [7](#)

Gut zu wissen

Was ist wichtig beim Kauf einer Immobilie

► Was wünscht sich der Bundesbürger, wenn es um die neue Wohnung oder ein Haus geht? Natürlich sind dabei die gute Lage und ein vernünftiger Preis wichtig. Aber es gibt auch die Ausstattungsmerkmale, die entweder unverzichtbar oder aber fast nebensächlich gewertet werden. Die neue „Immobilien-Trendstudie 2010“ kommt hier zu interessanten Vorgaben, die auch als ein Meinungswechsel zu werten sind. Ganz wichtig sind den deutschen die Terrasse oder der Balkon – mit 84 Prozent der absolute Spitzenreiter. Danach folgt ein Badezimmer mit Dusche/Wanne (82 Prozent). Der eigene Parkplatz oder eine Garage scheint immer wichtiger zu werden – liegt mit 73 Prozent klar auf Platz 3. Danach folgt das Gästewc und die hochwertige Einbauküche. Aber es gibt auch klare Verlierer: Nur 9 Prozent finden eine Sauna im Objekt noch wichtig. Regelrecht abgestürzt ist der Wunsch bzw. die Forderung nach einem Fahrstuhl bei ETW-Anlagen – mit gerade mal noch 19 Prozent. <<

Rhein-Main-Region

Bewegung auf dem Immobilienmarkt

Eine gute und eine schlechte Nachricht!

► Nach vielen Jahren der Stagnation kommt der Immobilienmarkt in dem Ballungsraum Rhein-Main nun wieder deutlich in Bewegung. Die gute Nachricht ist dabei, dass die Nachfrage erkennbar zugenommen hat und mit der steigenden Nachfrage sich auch die Kaufpreise nach oben bewegen. Dies ist gut für alle, die sich mit dem Thema Verkauf einer Immobilie beschäftigen.

Die schlechte Nachricht dabei ist aber für alle Käufer, dass der Immobilienerwerb zunehmend teurer wird. Dabei ist nicht nur der steigende Preis sondern auch der bereits jetzt spürbare Anstieg der Zinsen für eine Verteuerung des Immobilienerwerbs jetzt und über die Laufzeit der Finanzierung verantwortlich. Dass die Darlehnszinsen für die Baufinanzierungen zukünftig weiter steigen werden ist ohne Frage und regelmäßig auch in der Presse zu lesen. Keiner weiß jedoch wann und wie schnell der Zinsanstieg erfolgen wird. Wer sich also jetzt mit dem Gedanken eines Immobilienerwerbs beschäftigt, sollte das Thema intensiv angehen und eine Entscheidung möglichst bald treffen.

Der Immobilienmarkt im Rhein-Main-Gebiet der letzten Jahre

► In den letzten 5 bis 8 Jahren war der Immobilienmarkt in unserer Region dadurch geprägt, dass die Nachfrage nach Wohneigentum geringer war als das Angebot. Dazu muss man auch wissen und berücksichtigen, dass der Immobilienmarkt immer

Von Wolfgang Michel
Aufsichtsrat der ADIVA eG,
ADIVA WM-Immobilien Bad Homburg



Foto: Dr. K.-U. Gerhardt | pixelio

Es herrscht wieder eine steigende Nachfrage nach Immobilien in der Rhein-Main-Region

zeitversetzt reagiert. Die Planung und die Realisierung von Immobilienvorhaben benötigen nun einmal einen längeren Vorlauf, sodass Projekte oftmals noch realisiert werden wenn der Markt bereits rückläufig ist. Zudem war der Arbeitsmarkt insgesamt wenig zuversichtlich. Bei unsicheren wirtschaftlichen Lagen und bei der Frage „wie sicher ist mein Arbeitsplatz“ wird die Entscheidung für einen Immobilienerwerb gerne aufgeschoben. Somit hat auch dieser Faktor zu einem Rückgang der Nachfrage geführt. Ein weiterer Punkt für eine geringere Nachfrage war die Abschaffung der Eigenheimförderung durch die Bundesregierung. Viele Haushalte

haben in früheren Jahren mit Hilfe der zuletzt recht üppigen Eigenheimförderung ihren Wunsch nach Wohneigentum realisieren können. Der Wegfall einer ganzen Zielgruppe musste sich zwangsläufig bei der Nachfrage negativ bemerkbar machen. Somit war am Ende das Angebot an Wohnimmobilien größer als die Nachfrage, so dass ein spürbarer Druck auf die Preise eingesetzt hat. Auch die Preise für Neubauimmobilien waren dadurch sehr stark unter Druck und führten zu relativ guten Angeboten. Zeitgleich hat sich die Planung von neuen Bauprojekten der Nachfrage angepasst.

Lesen Sie bitte weiter auf Seite 2

ADIVA
Immobilien
ADIVA eG Genossenschaft Deutscher Makler

ADIVA-Makler –
immer eine Erste Adresse

► TOP ANGEBOTE ◀ RAUM FRANKFURT – DARMSTADT – WÜRZBURG – MAINZ – WIESBADEN – BAD CAMBERG – NÜRNBERG – BAD HOMBURG



HÜNFELDEN ►

Eleganter Walmdachbungalow, ca. 300 m² Wohn-/Nutzfl. Ca. 850 m² Grundstück in ruhiger Ortsrandlage. Ca. 100 m² Wohn-Essbereich. Ca. 25 m² Luxusbad. 50 m² Terrasse, Pool.

359.000 EUR
BCL Immobilien Vertriebs GmbH
T. 06434.6008



BAD VILBEL ►

Citynahe 4-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnung zum NB-EBZ. 155 m² Wohnfl., Tageslichtbad, Gästewc, hochwertige Ausstattung, Terrasse und rd. 150 m² Garten.

398.000 EUR
Herbst & Partner Immobilien
T. 06101.58630



GROSS-GERAU/KLEIN-GERAU ►

Sehr gepflegter Bungalow, Baujahr 81, mit Einliegerwohnung, verkleinert, ca. 181 m² Wohnfl., mit 545 m² eingewachsenem Grundstück, Küche und Doppelgarage.

398.000 EUR
Rothermel Immobilien GmbH
T. 06151.13651-0



WÜRZBURG-HEIDINGSFELD ►

2,5-Zimmer-DG-Maisonette-ETW, von der Terrasse aus haben Sie einen schönen Ausblick auf die Festung Marienberg, Wohnfl. ca. 80 m².

155.000 EUR
Zzgl. 3,57 % Maklerprovision!
W. Fleischhacker Immobilien e. Kfm.
T. 0931.2706700



HOCHHEIM ►

Weinbergstraße! Schönes 523 m² gepflegtes Grundstück, freistehendes charmantes EFH mit Flair, voll unterkellert, Baujahr 1957, sep Garagengebäude. Renovierungsbedürftig!

Kaufpreis auf Anfrage
Inge Fadl Immobilien
T. 06146.605980



FRIEDRICHSDORF-KÖPPERN ►

Stattliche 8-Zimmer-Villa, 1967 massiv erbaut, ca. 250 m² Wohnfläche zzgl. 2 Büroräume mit sep. Eingang, Grundstück ca. 870 m², Doppelgarage.

530.000 EUR
ADIVA WM-Immobilien
T. 06172.680990



MAINZ-OBERSTADT ►

Barrierefrei und zeitlos schick auf einer Ebene wohnen. 170 m² große 5-Zimmer-Eigentumswohnung.

319.000 EUR
Keine zusätzl. Provision!
Immobilien-Vermittlungszentrale
T. 06131.961200



NÜRNBERG-SÜD ►

Mehrfamilienhaus mit Perspektive, ideale Infrastruktur, Balkone, umfangreiche Sanierung und Modernisierung, solide und werthaltig vermietet.

Kaufpreis auf Anfrage
Provisionsfrei!
Hermann Klüpfel Immobilien
T. 0911.367041



BAD SCHWALBACH – AM KURPARK ►

„Villa Erika“ – Jugendstilvilla in hervorragendem Pflegezustand, viele Details im Originalzustand. 360 m² Wohnfläche (4/5 Wohneinheiten), Garage, Stellplatz.

549.000 EUR
Rudi Freund Immobilien
T. 06128.41221



WIESBADEN-BIEBRICH ►

Luxuriöse 3-Zimmer-ETW, ca. 152 m² Wohnfl., hochwertige Extras (EBK, elektr. Rollläden/Markisen), Balkon mit Rheinblick, Pool/Sauna im Haus, TG-Stellplatz.

385.000 EUR
Volkmar Hoffmann Immobilien GmbH
T. 0611.94590-0

ADIVA
Immobilien
ADIVA eG Genossenschaft Deutscher Makler

Wir verkaufen auch Ihr Haus!

Wenn Sie sicher und preisgerecht Ihre Immobilie verkaufen möchten, rufen Sie uns an!

Wir erstellen kostenlos ein qualifiziertes Wertgutachten und vermitteln daraufhin jede Immobilie in der Regel innerhalb von drei Monaten.

Ferienwohnungen

Wann liegt Gewerbe vor?



Foto: Müritz | Flickr

Die Vermietung von Ferienwohnungen ist in vielen Gegenden Deutschlands eine interessante Einnahmequelle. Wird eine einzelne Ferienwohnung vermietet, stellt dies aus Sicht des Finanzamtes meist eine Verwaltung privaten Vermögens dar. Kompliziert werden kann es jedoch, wenn eine gewerbliche Vermietung angenommen wird. Dies ist nach dem Bundesfinanzhof (Az. X B 42/10) bei einer einzelnen Wohnung der Fall, wenn sie hotelmäßig angeboten wird (Möglichkeit kurzfristiger Übernachtung ohne Voranmeldung). Ein Indiz dafür sind auch personalaufwändige Serviceleistungen, die es bei einer gängigen Ferienwohnung nicht gibt – etwa eine dauerhaft besetzte Rezeption oder das Anbieten von warmen Mahlzeiten. Auch wer eine Wohnung in einem Ferienkomplex kauft und Werbung und Verwaltung an einen Feriendienstleister überträgt, muss damit rechnen, als gewerblicher Vermieter eingestuft zu werden. Folge: In der Steuererklärung sind gewerbliche Einkünfte anzugeben. Es kann Gewerbesteuer anfallen. Betriebsprüfungen sind möglich. Auch empfiehlt sich eine saubere Buchführung. Die kurzfristige Beherbergung von Feriengästen unterliegt der Umsatzsteuer – wobei für Kleinunternehmer Ausnahmen gelten. <<

Hochhackige Schuhe zu laut

Fliesen oder Laminatböden können – abhängig von der darunter verlegten Trittschalldämmung – gute oder schlechte Schallüberträger sein. Manchmal ist jedoch „Hopfen und Malz verloren“. So in einem Fall, den das Landgericht Hamburg zu entscheiden hatte. Die Mieterin einer Wohnung war regelmäßig in hochhackigen Schuhen über Laminat- und Fliesenböden stolz. Die Mieterin im darunter gelegenen Stockwerk hörte jeden Schritt. Das Gericht entschied hier zu Gunsten der lärmgeplagten „Untermieterin“ (Az. 316 S 14/09). Übrigens wurde auch hier bestätigt, dass die Trittschalldämmung eines Gebäudes nur den bei seiner Errichtung geltenden Normen entsprechen muss – und nicht heutigen Richtlinien. Ausnahme sind umfassende aktuelle Umbauten wie etwa ein Dachgeschossausbau. <<

Fortsetzung von Seite 1

Ganz sicher hat Deutschland und die Rhein-Main-Region keine Immobilienblase erlebt, wie sie beispielsweise in Spanien oder Portugal zu erkennen ist. Der Immobilienmarkt in der Rhein-Main-Region hat im letzten Jahr seinen Boden gefunden und den tiefsten Stand erreicht. Ein weiterer Rückgang der Kaufpreise ist daher nicht mehr zu erwarten. Immobilienmarkt in der Rhein-Main-Region hat im letzten Jahr seinen Boden gefunden und den tiefsten Stand erreicht. Ein weiterer Rückgang der Kaufpreise ist daher nicht mehr zu erwarten.

Gutes Preis-Leistungsverhältnis im Umfeld der Ballungsräume

Hier gibt es ebenfalls zu der schlechten Nachricht, dass in den Stadtzentren die Kaufpreise steigen wieder eine sehr gute Nachricht: Etwas außerhalb der Zentren, sowohl in den vorgelagerten Städten als auch im ländlichen Raum ist der Nachfrageanstieg derzeit noch nicht angekommen. Die Zunahme erfolgt auch hier zeitversetzt. Wenn in den Zentren die Kaufpreise ein gewisses Schmerzniveau übersteigen, wird der Radius der Immobiliensuche wieder erweitert, womit dann die Nachfrage in den Einzugsgebieten steigt. Gleichzeitig haben die Immobilienpreise auch dort ihren Tiefstand erreicht. Somit werden mittelfristig die Kaufpreise im Umland wieder ansteigen. Wer also nicht zwingend in den großen Städten wohnen muss und ein gutes Preis-Leistungsverhältnis sucht, sollte sich im Umland umsehen. Hier findet man Grundstücke und Wohnhäuser zu bezahlbaren Preisen, die in der Stadt wegen der zunehmenden Verknappung in vergleichbarer Größe nicht zu finden sind. Daher steht auch hier die Empfehlung, die Entscheidung nicht auf unbestimmte Zeit zu vertagen, und die Gunst der Stunde jetzt zu nutzen.

Die Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Main-Gebiet

Bei diesem Thema ist es angebracht, sich einmal die Bevölkerungsentwicklung im Großraum anzusehen. Die nachstehende Statistik zeigt, dass die Wirtschaftsregion Rhein-Main entgegen dem allgemeinen Trend an Einwohnern zugenommen hat. Dies ist im Wesentlichen mit dem Arbeitsplatzangebot zu begründen. Die Statistik zeigt aber auch die zu erwartende Entwicklung. Demnach wird das Land Hessen in den nächsten 20 Jahren ca. 2,5 Prozent ihrer Bevölkerung verlieren. Dagegen wird die Bevölkerung in den Städten Darmstadt, Frankfurt, Offenbach und Wiesbaden deutlich zunehmen.

Bevölkerungsentwicklung in Hessen	von 2000 bis 2009		von 2010 bis 2030	
Hessen gesamt	- 0,1 %		- 2,5 %	
Darmstadt	+ 3,7 %		+ 6,5 %	
Frankfurt	+ 3,9 %		+ 5,1 %	
Offenbach	+ 1,1 %		+ 4,0 %	
Wiesbaden	+ 2,7 %		+ 3,3 %	
Main-Taunus-Kreis	+ 2,9 %		+ 5,3 %	
Hochtaunuskreis	+ 1,7 %		+ 0,0 %	

Quelle: HA Hessenagentur GmbH

Was macht die Steigerung der Nachfrage aus?

Die Antwort darauf ist vielschichtig und somit von mehreren Faktoren abhängig, am Ende aber erklärbar. Wie an der Statistik zu erkennen ist steigt die Anzahl der Bevölkerung im Rhein-Main-Gebiet weiter an. Somit wird der Bedarf an Wohnraum weiter wachsen. Dem steigenden Bedarf steht allerdings noch keine steigende Neubautätigkeit gegenüber, sodass bereits im Neubau eine Unterdeckung entsteht. Zudem wirkt sich die Stimmung in der Wirtschaft, der Rückgang der Arbeitslosigkeit und die Aussicht auf Lohnsteigerungen stimulierend auf die Bereitschaft zum Immobilienerwerb aus. Je besser die Aussicht auf einen sicheren Arbeitsplatz und auf steigende Einkommen sind, umso größer ist die Bereitschaft der Menschen sich langfristig mit einem Immobilienerwerb finanziell zu belasten. Bei gleichzeitiger Erkenntnis darüber, dass die Darlehnszinsen in absehbarer Zeit weiter steigen werden, wächst auch der Entscheidungsdruck. Ganz nebenbei bemerkt wird der Wohnungsmarkt bei wirtschaftlicher Entspannung auch durch vermehrte Single-Haushalte nachgefragt und somit ebenfalls belastet. Steigende Mieten in den Stadtzentren sind die Folge. Diese sind derzeit bereits deutlich zu erkennen.

Angebot und Nachfrage regulieren den Preis

Wenn wie oben ausgeführt die Nachfrage steigt, das Angebot aber nicht zeitgleich mithalten kann, kommt es zwangsläufig zu einem Anbietermarkt und zu Preissteigerungen. Im Bereich der Neubauimmobilien ist die Preissteigerung ohnehin zu erwarten, da sich hier die Anforderungen an die energetische Bauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2009 in den Baukosten spürbar bemerkbar machen. Zudem werden sich Kostensteigerungen bei den Materialkosten und bei den Lohnkosten auswirken. Auch die Unternehmer selbst werden sich über eine entspannte Kalkulation sehr freuen. Daher vermute ich bei den Neubauten einen deutlichen Anstieg der Kaufpreise. Die Kaufpreise von sogenannten Bestandsimmobilien werden dem steigenden Preisniveau mit etwas Abstand folgen. Allerdings wird die Preisentwicklung bei älteren Gebäuden zukünftig sehr stark von bereits getätigten Maßnahmen zur Energieeinsparung abhängig sein. Daher ist beim Kauf einer „gebrauchten Immobilie“ der Energieausweis und die darin gemachten Aussagen wertbestimmend.

Über den Wert einer Immobilie kann Ihnen am Besten der erfahrene Makler eine qualifizierte Aussage machen. Er kennt seinen regionalen Markt und die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Die selbständigen Mitgliedsunternehmen der ADIVA eG, Genossenschaft Deutscher Makler, sind alle auf die individuelle Wertermittlung einer Immobilie ausgebildet. Somit können wir Ihnen helfen, beim Kauf und auch beim Verkauf den richtigen Marktwert zu ermitteln. Ein Makler ist dann sein Geld wert, wenn er Käufer und Verkäufer kompetent, sorgfältig sowie fair berät und die Immobilie zu marktgerechten Preisen vermittelt.

Testen Sie uns, die Mehr-Makler der ADIVA eG!

Entwicklung des Immobilienmarktes

Alles steigt und steigt und steigt

Im Jahr 2011 bieten sich auf dem Immobilienmarkt gute Chancen für Käufer und Investoren. Das Jahr wird sich einerseits durch moderate Preissteigerungen auszeichnen. Erwartet werden Steigerungen der Kaufpreise und der Mieten. Der Immobilienmarkt folgt dabei dem Aufwärtstrend der übrigen Wirtschaft. Auch mit einer leichten Steigerung der Hypothekenzinsen wird gerechnet, in einigen Bundesländern werden die Grunderwerbssteuern erhöht. Andererseits kann nach Ansicht vieler Experten Eigentum trotz leicht steigender Preise immer noch günstig erworben werden. Der Hypothekenzins mag sich zwar wieder in Richtung der Vier-Prozent-Marke bewegen, erreicht aber noch längst nicht die früher üblichen 6,5 Prozent. Auch die Kaufpreissteigerungen fallen eher moderat aus. Der Immobilienverband Deutschland rechnet mit einer durchschnittlichen Steigerung der Nettokaltmieten um ein bis 2,5 Prozent – in Großstädten werden die Steigerungen allerdings vermutlich höher ausfallen. Der Preis für Einfamilienhäuser wird weiterhin stabil bleiben, bei Eigentumswohnungen wird es vor allem in größeren Städten Preissteigerungen geben. <<

Die Erwartungen an das Jahr 2011 sind hoch. Alles ist in Bewegung. Die aktuellen Meldungen spiegeln das wider: Immobilienpreise steigen, Grunderwerbssteuer steigt, Hypothekenzinsen steigen, Mieten steigen ...



Foto: Helga Ewert | pixeljo

Städte sind der Magnet

► Die Stadtbevölkerung wird in den nächsten 15 Jahren weltweit von derzeit 3,5 auf 4,5 Milliarden wachsen, während sie in ländlichen Bereichen nur von 3,4 auf 3,5 Milliarden wachsen wird. Die Vereinten Nationen erwarten die stärksten Zuwächse in den Megacities mit mehr als zehn Millionen Einwohnern. In der größten Metropole der Welt, Tokio, wird die Zahl der Bürger von derzeit 36,7 auf 37,1 Millionen Bürger im Jahr 2025 steigen. Die Bevölkerung Berlins mit rund 3,5 Millionen Einwohnern wird sich nicht wesentlich verändern. <<

Bauinvestitionen 2010

► Der Umfang der Bauinvestitionen ist in Deutschland im Jahr 2010 mehr als deutlich gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt nach ersten Berechnungen mitteilt, erhöhten sie sich 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozent. Im Krisenjahr 2009 gab es noch einen Rückgang um 1,5 Prozent gegenüber 2008. Trotz schwieriger Witterungseinflüsse am Jahresanfang und -ende 2010 erhöhten sich die Bauinvestitionen damit so stark wie seit 2006 nicht mehr. <<

Mit guter Beratung können Sie bei uns richtig rechnen.

Seit mehr als 25 Jahren erstellen wir individuelle Finanzierungskonzepte für Bauherren, Erwerber und Eigentümer von Immobilien.

Unser Vorsprung als Finanz- und Wirtschaftsberater basiert dabei nicht nur auf der langjährigen Erfahrung, sondern vor allem auch auf unseren ausgezeichneten Geschäftsverbindungen zu namhaften Kreditinstituten.

Über ein großes Umsatzvolumen erreichen wir Konditionsvorteile, die wir an unsere Kunden weitergeben können.

Diese Geschäftspolitik ermöglicht Ihnen den Zugang zu den vielfältigen Kapitalmarktangeboten und verschafft Überblick und Transparenz.

Wir vermitteln Ihnen unter anderem:

- Gesamtdarlehen bis Kaufpreisfinanzierung
- KfW-Darlehen
- Fremdwährungsdarlehen
- Flexible Rückzahlungsmöglichkeiten

Im Namen und Auftrag unserer Kunden erledigen wir fast alle mit der Finanzierungsabwicklung verbundenen Formalitäten.

Durch unsere zuverlässige Arbeitsweise haben wir in den vergangenen Jahren sehr viele Empfehlungsgeschäfte realisieren können.

Dies ist unsere Geschäftsgrundlage und das schätzen unsere zufriedenen Kunden ebenso wie unsere Geschäftspartner.

Darauf können Sie vertrauen!

HAUS & WOHNEN

Vermittlungsgesellschaft für Finanzdienstleistungen mbH

Haus & Wohnen
Vermittlungsgesellschaft für Finanzdienstleistungen mbH
Gutenbergplatz 1
65187 Wiesbaden
Telefon: 0611/8 80 87 60-10
Fax: 0611/8 80 87 60-94

Ihre Ansprechpartner:



Alexander May
Dipl.-Betriebswirt (BA)
Telefon: 0611/8 80 87 60-30



Jens Meuser
Dipl.-Betriebswirt (BA)
Telefon: 0611/8 80 87 60-40



Christopher Simon
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Telefon: 0611/8 80 87 60-50



Stefan Ulbrich
Bankkaufmann
Telefon: 0611/8 80 87 60-60



Timo Witzel
Bankkaufmann
Telefon: 0611/8 80 87 60-70

Das Lexikon



Immobilien-Fachwissen von A-Z

Umfassende Antworten und Erklärungen auf Fragen aus der Immobilienwirtschaft – anschaulich durch Beispiele, Bilder, Muster oder Übersichten ergänzt. Mehr als 4.000 Erklärungen laden zum Lesen und Stöbern ein.

Autoren: Sailer, Grabener, Matzen u.v.m. | 9. Auflage 2010/2011 | ca. 1.000 Seiten 15,5 x 22 cm | Hardcover

ISBN 978-3-925573-439
Preis: 48,00 Euro [D]

Erhältlich in jeder Buchhandlung!



Grabener Verlag · Kiel



IMPRESSUM

ADIVA News ist die Hauszeitschrift der eingetragenen Genossenschaft Deutscher Makler eG.

Herausgeber:
ADIVA eG
Rheinstraße 83
65185 Wiesbaden
Telefon 0611 - 54101867
Fax 0611 - 5440540
info@adiva-immobilien.com
www.adiva-immobilien.com

Beratung: Dieter E. Bauer Marketingberater · Rheinstr. 83 · 65185 Wiesbaden

Redaktion: Henning J. Grabener v.i.S.d.P. · Ulf Matzen · Alexander Egerer · Carl Christopher · Tirza Reneberg · RuN Uwe Bethge · RA Susanne Tank · RA Tobias Hiller · der Herausgeber

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Stat. Bundesamt · Globus Info · F+B Hamburg · Bulwien AG · WGZ-Bank · BSKen. Verband dt. Hypothekenbanken · VdPB · DIW · ifs-Berlin · Emnid · Bundesbauministerium · BMWi.

Fotos: Grabener Verlag · epr · pixilio · Herausgeber

Layout: DigitalAgentur mpm · Mainz
Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH · 24105 Kiel · Niemannsweg 8 · Tel. 0431-5601560 · info@grabener-verlag.de

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert worden. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung kann nicht übernommen werden. Grabener Verlag GmbH · Kiel · 2011

> Kontakt <



Werner Fleischhacker
Immobilien e. Kfm.
 Herr Werner Fleischhacker
 Tiepolostraße 21
 97070 Würzburg
 fleishhacker@adiva-immobilien.com
 www.adiva-fleishhacker.com

> Kontakt <



Volkmar Hoffmann
Immobilien GmbH
 Herr Volkmar Hoffmann
 Aarstr. 13
 65195 Wiesbaden
 hoffmann@adiva-immobilien.com
 www.adiva-hoffmann.com

> Kontakt <



BCL Immobilien
Vertriebs GmbH
 Herr Horst Litwuschuh
 Bahnhofstr. 52
 65520 Bad Camberg
 bcl@adiva-immobilien.com
 www.adiva-bcl.com

> Kontakt <



Inge Fadl
Immobilien
 Frau Inge Fadl
 Schlesierweg 3
 65239 Hochheim
 fadl@adiva-immobilien.com
 www.adiva-fadl.com

> Kontakt <



Hermann Klüpfel
Immobilien
 Herr Hermann Th. Klüpfel
 Uhlandstraße 5
 90408 Nürnberg
 hkluepfel@nexgo.de
 www.kluepfel-immobilien.de

EINE STARKE GEMEINSCHAFT – UNSERE MITGLIEDER STELLEN SICH VOR ...



GIEBELSTADT >
 Häuschen mit Garten am Ende einer Sackgasse gelegen: Wohnfl. ca. 100 m², kleiner Garten, Grund ca. 212 m².
76.000 EUR
Provisionsfrei für den Käufer!
W. Fleischhacker Immobilien e. Kfm.
T. 09 31 . 2 70 67 00



OBERPLEICHFELD >
 Gelegenheit! EFH in ruhiger Naturlage, Wohnfl. ca. 140 m², Grund ca. 655 m², der Innenausbau ist fertiggestellt.
225.000 EUR
Provisionsfrei für den Käufer!
W. Fleischhacker Immobilien e. Kfm.
T. 09 31 . 2 70 67 00



GÜNTERSLEBEN >
 Sehr schöne 5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage in kleiner Einheit mit 2 Balkonen, Wohnfl. ca. 120 m².
Miete 625 EUR, Carport 30 Euro
Zzgl. Maklerprovision!
W. Fleischhacker Immobilien e. Kfm.
T. 09 31 . 2 70 67 00



GEROLZHOFEN >
 Geschäftsanwesen, Gewerbeimmobilie verkehrsgünstig gelegen, 10 % Rendite, Fläche ca. 2.000 m², Grund ca. 4.190 m².
380.000 EUR
zzgl. Maklerprovision!
W. Fleischhacker Immobilien e. Kfm.
T. 09 31 . 2 70 67 00



WIESBADEN-KOHLHECK >
 1a gepflegtes EFH, freist., ca. 205 m² Wohn- und ca. 140 m² Nutzfl., gut ausgestattet, ca. 740 m² herrliches Grundstück mit Gästehaus, Carport + Stellplatz.
645.000 EUR
Volkmar Hoffmann Immobilien GmbH
T. 06 11 . 9 45 90 - 0



WIESBADEN-BIEBRICH >
 Picobello sanierte DHH, ca. 130 m² und ca. 60 m² Nutzfläche, EBK, Tageslichtbad und weitere WC's, ca. 487 m² herrliches Grundstück, Garage.
435.000 EUR
Volkmar Hoffmann Immobilien GmbH
T. 06 11 . 9 45 90 - 0

Wir suchen Immobilien in Wiesbaden

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf!



WIESBADEN – NORDENSTADT >
 Extrem breites REH direkt am Feldrand, sonnendurchflutet, ca. 125 m² Wohn- und ca. 90 m² Nutzfl., 5 Zimmer, Bad + Gäste-WC, Pkw-Stellplatz.
289.000 EUR
Volkmar Hoffmann Immobilien GmbH
T. 06 11 . 9 45 90 - 0



HÜNFELDEN-NAUHEIM >
 Gemütliches EFH mit 5-6 Zimmern, riesiges Bad mit Eckbadewanne und Whirlfunktion auf ca. 140 m² Wohnfl. Große Garage. Grundst. ca. 650 m² in Ortsrandlage.
140.000 EUR
BCL Immobilien Vertriebs GmbH
T. 0 64 34 . 6 0 0 8



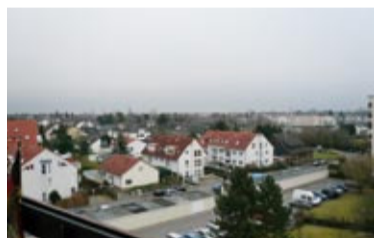
HÜNFELDEN >
 Top Walmdachbungalow mit ca. 300 m² Wohn-/Nutzfl. Ca. 850 m² Grundstück in Ortsrandlage. Ca. 100 m² offener Wohn-Essbereich. Ca. 25 m² Luxusbad, Außenpool.
359.000 EUR
BCL Immobilien Vertriebs GmbH
T. 0 64 34 . 6 0 0 8



HÜNSTETTEN-BECHTHEIM >
 Aufwändig und fachgerecht saniertes und verputztes Fachwerkhaus, 5 Zimmer, Küche und hochwertiges Badezimmer auf ca. 130 m². Ausbaureserve.
139.000 EUR
BCL Immobilien Vertriebs GmbH
T. 0 64 34 . 6 0 0 8



SELTERS-EISENBACH >
 2 Häuser: Ein Haus steht leer, das andere ist vermietet. Beide Häuser, ein Neben-gebäude und die beiden Garagen stehen auf einem Grundstück von ca. 748 m².
99.500 EUR
BCL Immobilien Vertriebs GmbH
T. 0 64 34 . 6 0 0 8



HOCHHEIM >
 Vermietete 2-Zimmer-ETW, 2005 modernisiertes Bad, 57 m² Wohnfl., offene Küche, Balkon, Pkw-Stellplatz. Schöne Feldrand-Lage, zu Fuß zu erreichendes EKZ.
60.000 EUR
Inge Fadl Immobilien
T. 0 61 46 . 6 0 5 9 8 0



FLÖRSHEIM >
 Solides Haus, Baujahr 1972. 130 m² Wohnfl., 2 x 2 Zimmer, Küche, Bad, erneuerte Heizung. Teilweise Modernisierung erforderlich.
335.000 EUR
Inge Fadl Immobilien
T. 0 61 46 . 6 0 5 9 8 0



HOCHHEIM >
 Komfortables Wohnen in zentraler Lage. 126 m² Wohnfl., 3 Zimmer, Ankleide, offener Kamin, EBK, 2 gelungene Bäder, Gäste-WC, Pkw-Stellplatz, Garage.
209.000 EUR
Inge Fadl Immobilien
T. 0 61 46 . 6 0 5 9 8 0

Ihre persönliche Immobilienpartnerin in Hochheim und Umgebung

Sie suchen eine Immobilie? Lassen Sie uns über Ihren Wohnraum sprechen!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Gerne rechne ich Ihnen ein Verkaufswertgutachten!



NÜRNBERG-OST >
 3-Zimmer-Wohnung, ruhige Stadtlage, ca. 67 m² Wohnfläche, Lift, nahe am Wöhrder See, kleiner Balkon, leer oder vermietet.
89.000 EUR | Provisionsfrei!
Hermann Klüpfel Immobilien
T. 09 11 . 36 70 41



FÜRTH-WEST >
 Mehrfamilienhaus mit großem Grundstück, ruhige Lage mit angenehmer Mieterstruktur, Garagen, für Eigennutzer oder Kapitalanleger.
Kaufpreis auf Anfrage | Provisionsfrei!
Hermann Klüpfel Immobilien
T. 09 11 . 36 70 41



NÜRNBERG-NORD >
 Mehrfamilienhaus im Grünen, stadtnah, aufwändig umgebaut und ausgebaut, Balkone, zuverlässige Mieterinnahmen, aufteilbar nach WEG, ruhige Lage.
Kaufpreis auf Anfrage | Provisionsfrei!
Hermann Klüpfel Immobilien
T. 09 11 . 36 70 41



NÜRNBERG-NORD >
 Mehrfamilienhaus in der Nordstadt, sehr gute Lage mit Perspektive, 30er-Zone, Balkone, gute Mieterstruktur, aufteilbar, teilweise mit Renovierungsbedarf.
Kaufpreis auf Anfrage | Provisionsfrei!
Hermann Klüpfel Immobilien
T. 09 11 . 36 70 41



Foto: Verena N. | pixelio

Schneeräumen und Blätterharken: Rutschgefahr in der dunklen Jahreszeit

► In Herbst und Winter treffen Grundeigentümer zusätzliche, meist von der jeweiligen Gemeinde übertragene Pflichten: Die öffentlichen Wege am Grundstück und die Zugänge zum Haus sind verkehrssicher zu halten. Einzelheiten regeln die Gemeindecodes. Zuviel darf jedoch auch nicht verlangt werden: Nach einem Urteil des Verwaltungsgerichts Lüneburg dürfen Anlieger nur zum Laubharken herangezogen werden, wenn dies im zumutbaren Rahmen bleibt. Das Laub von drei Bäumen jedenfalls ist zumutbar (Az. 5 A 34/07). Im Winter darf gefordert werden,

dass der Gehweg vor dem Haus zwischen 7 und 18 Uhr Schnee- und eisfrei sein muss – für viele Berufstätige ist dies nur durch einen bezahlten Räumdienst zu schaffen. Herbstlaub muss meist nur etwa einmal in der Woche beseitigt werden (Landgericht Coburg, Az. 14 O 742/07). Vermieter können die Pflicht auf ihre Mieter abwälzen, müssen die korrekte Ausführung jedoch regelmäßig kontrollieren, um nicht im Ernstfall doch noch zu haften. <<

Einhergehend mit der Wahrung der Verkehrssicherungspflicht, laden die Jahreszeiten regelmäßig zu körperlicher Betätigung ein.

Grundstücksrecht

Zustimmungspflichtigen des Familiengerichts

► In einer aktuellen Entscheidung ging das OLG Hamm davon aus, dass bei der schenkweisen Übertragung einer Eigentumswohnung von den Großeltern an ihr minderjähriges Enkelkind unabhängig von Öffnungsklauseln in der Teilungserklärung und Bestehen eines Verwaltervertrages die Zustimmung eines Ergänzungspflegers und des Familiengerichts erforderlich sei. Grund sei, dass der Eigentumserwerb für den Minderjährigen nicht lediglich rechtlich vorteilhaft sei, weil der Erwerber von Wohnungseigentum seit der WEG-Novelle 2007 auch mit seinem Privatvermögen für die Verbindlichkeiten des Verbandes hafte.

> Kommentar <

Notare und Berater sollten die Entscheidung kennen, um Zwischenverfügungen des Grundbuchamtes bei der Eigentumsumschreibung zu vermeiden. Setzt sich die Entscheidung durch, so entfällt die bisherige Einzelfallprüfung der rechtlichen Vorteilhaftigkeit des Erwerbsgeschäfts.

Fundstelle: OLG Hamm, Beschluss vom 06. Juli 2010, I-15 W 330/10, ZWE 2010, 370 <<



Ihre Immobilienfinanzierung sollte zu Ihnen passen

Vertrauen Sie - wie Tausende vor Ihnen - unserer 23-jährigen Erfahrung. Unabhängigkeit, Fachwissen, Marktkennntnisse und eine freundliche und individuelle Beratung dürfen Sie von unseren Finanzierungsspezialisten erwarten. Ihr Traum der „eigenen vier Wände“ und die damit verbundene professionelle Beratung für Ihre Immobilienfinanzierung stehen im Mittelpunkt unseres Handelns.

Profitieren Sie von den Vorteilen, die wir Ihnen als einer der größten Baufinanzierungsspezialisten mit persönlicher Beratung bieten:

- ◆ Günstige Finanzierungsbedingungen
- ◆ Unabhängige und kostenfreie Beratung
- ◆ Flexible Beratungszeiten
- ◆ Einbindung öffentlicher Fördermittel
- ◆ Auswahl aus über 80 Banken
- ◆ Finanzierungszusage innerhalb von 24 h

Ihr Immobilienfinanzierer

Hüttig & Rompf AG
Bahnhofstraße 33
65185 Wiesbaden
Telefon 0611 - 990 22 - 0
Telefax 0611 - 990 22 - 22
Mobil 0151 - 547 170 90
wmartini@huettig-rompf.de

Weitere Filialen im Rhein-Main-Gebiet

Hüttig & Rompf AG
Kurt-Blaum-Platz 2
63450 Hanau
Telefon 06181 - 923 90 - 0
Telefax 06181 - 923 90 - 17
hanau@huettig-rompf.de

Hüttig & Rompf AG
Borsigallee 19
60388 Frankfurt am Main
Telefon 069 - 94 14 17 - 0
Telefax 069 - 94 14 17 - 17
frankfurt@huettig-rompf.de



13 mal in Deutschland
www.ihr-immobilienfinanzierer.de



Spekulationsfrist teilweise unzulässig

► Im März 1999 beschloss der Bundestag eine Verlängerung der Spekulationsfrist von zwei auf zehn Jahre. Dadurch war der Gewinn aus Immobilienverkäufen nur dann steuerfrei, wenn zwischen Kauf und Verkauf mindestens zehn Jahre lagen. Im entschiedenen Fall verkauften die Kläger ihre 1990 bzw. 1991 erworbenen Grundstücke im Jahr 1999, also nach Ablauf der alten Zweijahresfrist, aber innerhalb der neuen zehnjährigen Veräußerungsfrist. Das Finanzamt wandte in allen Fällen die neue zehnjährige Veräußerungsfrist an, so dass die Gewinne versteuert werden mussten. Das Bundesverfassungsgericht entschied gegen das Finanzamt, weil bereits eine „konkret verfestigte Vermögensposition“ entstanden sei, die durch die rückwirkende Verlängerung der Spekulationsfrist nachträglich entwertet werde. Das Bundesverfassungsgericht hat damit den Vertrauensschutz für Steuerpflichtige gestärkt. <<

> Kontakt <



ADIVA
WM-Immobilien
 Herr Wolfgang Michel
 Louisenstraße 22
 61348 Bad Homburg
 michel@adiva-immobilien.de
 www.adiva-michel.de

> Kontakt <



Rudi Freund Immobilien
 Herr Rudi Freund
 Hohlweg 2
 65232 Taunusstein
 freund@adiva-immobilien.com
 www.adiva-feund.com

> Kontakt <



Herbst & Partner Immobilien
 Herr Jürgen Herbst
 Frankfurter Str. 14a
 61118 Bad Vilbel
 herbst@adiva-immobilien.com
 www.adiva-herbst.com

> Kontakt <



Immobilien-Vermittlungs-Zentrale E. Polatsidis
 Herr Emmanuel Polatsidis
 Rheinallee 40
 55118 Mainz
 polatsidis@adiva-immobilien.com
 www.adiva-ivz.com

> Kontakt <



Rothermel Immobilien GmbH
 Herr Heinz Rothermel
 Bismarckstr. 65
 64293 Darmstadt
 rothermel@adiva-immobilien.de
 www.adiva-rothermel.de

EINE STARKE GEMEINSCHAFT – UNSERE MITGLIEDER STELLEN SICH VOR ...



KRONBERG >
 Freistehendes Haus in massiver Bauweise 1951 errichtet, 90 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen, Terrasse, wunderschöner Garten. Auch Neubau möglich.
395.000 EUR
 ADIVA WM-Immobilien
 T. 061 72. 680990



KRONBERG >
 Kleine 4,5-Zimmer-Doppelhaushälfte mit 130 m² Wohnfläche, 1956 massiv gebaut, auf ca. 600 m² Grund. Sehr großzügiger Garten und Einzelgarage.
598.000 EUR
 ADIVA WM-Immobilien
 T. 061 72. 680 990



FRIEDRICHSDORF-KÖPPEREN >
 Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1974, 4 großzügige, helle Zimmer, Wintergarten, Wohnfläche ca. 132 m², Grundstück ca. 567 m², Einzelgarage.
365.000 EUR
 ADIVA WM-Immobilien
 T. 061 72. 680990



SCHMITTEN >
 Doppelhaushälfte mit 5 großzügigen, hellen Räumen, sehr gepflegt, mit Kamin, Wohnfläche ca. 138 m², Baujahr 1994, offene EBK, Garage und Gartenterrasse.
298.000 EUR
 ADIVA WM-Immobilien
 T. 061 72. 680990



TAUNUSSTEIN-BLEIDENSTADT >
 Klassische 3-Zi.-Wohnung, großer Wohnbereich mit Zugang zur Südterrasse, sonniges Gärtchen mit kleinem Teich, Garage und Stellplatz.
165.000 EUR
 Rudi Freund Immobilien
 T. 0 61 28. 4 12 21



HEXENTURMSTADT IDSTEIN >
 Repräsentative Villa auf 1.700 m² Parkgrundstück, 290 m² Wohnfläche, edel und in gestalterischer Konsequenz ausgebaut, Galerie mit „Catwalk“. Doppelcarport.
649.000 EUR
 Rudi Freund Immobilien
 T. 0 61 28. 4 12 21



TAUNUSSTEIN >
 Wohnen mit Splitlevel macht große Räume größer und den Essplatz zur Empore. Freistehendes EFH in prima Zustand, 123 m² Wohnfläche
279.000 EUR
 Rudi Freund Immobilien
 T. 0 61 28. 4 12 21



BRAUNFELS >
 Starke Substanz, 2 Wohnetagen, 185 m² Wohnfl. Das über 1.600 m² große Areal bietet parkähnliches Ambiente und ist groß genug für eine zusätzliche Bebauung.
325.000 EUR
 Rudi Freund Immobilien
 T. 0 61 28. 4 12 21



HAINSTADT – KLEIN-KROTZENBURG >
 Neubau-Doppelhaushälfte in beliebter Wohnlage, ca. 130 m² Wohnfl., Studio und Vollkeller, rund 250 m² Grundstück.
272.000 EUR
 Herbst & Partner Immobilien
 T. 0 61 01. 58 63 0



BAD VILBEL >
 Citynahe 3-Zimmer-Eigentumswohnung zum NB-EBZ, ca. 90 m² Wohnfl., Tageslichtbad und Gäste WC, hochwertige Ausstattung, großer Balkon, kleine WE.
258.000 EUR
 Herbst & Partner Immobilien
 T. 0 61 01. 58 63 0



BAD SODEN >
 Großzügige Penthouse-Wohnung zum NB-EBZ, 115 m² exklusive Wohnfl., 3 Zimmer, Tageslichtbad u. Gäste-WC, rund 40 m² Dachterrasse.
368.000 EUR
 Herbst & Partner Immobilien
 T. 0 61 01. 58 63 0



HAINSTADT – KLEIN-KROTZENBURG >
 Reihennendhaus zum NB-EBZ in ruhiger Wohnlage, 121 m² Wohnfl., Studio und Vollkeller, rund 240 m² Grundstück.
249.000 EUR
 Herbst & Partner Immobilien
 T. 0 61 01. 58 63 0



HEIDESHEIM >
 Mit Blick in den Rheingau. Freistehendes Einfamilienhaus, 132 m² Wohn- und 78 m² Nutzfläche, 522 Grundstück.
279.000 EUR
 Keine zusätzl. Provision!
 Immobilien-Vermittlungszentrale
 T. 0 61 31. 9 61 200



MAINZ-KASTEL >
 Reihen-Endhaus, 140 m² Wohn- und 45 m² Nutzfläche, 350 m² Grundstück, Baujahr 1990, Garage
285.000 EUR
 Keine zusätzl. Provision!
 Immobilien-Vermittlungszentrale
 T. 0 61 31. 9 61 200



INGELHEIM >
 XXL-Haus: Platz für die ganze Familie auf 210 m² Wohn- und 90 m² Nutzfläche, 825 m² Grundstück.
245.000 EUR
 Keine zusätzl. Provision!
 Immobilien-Vermittlungszentrale
 T. 0 61 31. 9 61 200



OPPEHEIM >
 140 m² Wohnung, 400 m² Baugrundstück, 80 m² Nebengebäude, 5 Zimmer, 2 Bäder, 2 Stellplätze.
175.000 EUR
 Keine zusätzl. Provision!
 Immobilien-Vermittlungszentrale
 T. 0 61 31. 9 61 200



WEITERSTADT-GRÄFENHAUSEN >
 RMH in ruhiger Lage, DG + KG ausgebaut, hochwertiger Zustand mit Fußbodenheizung, offenem Kamin, 2 Küchen, pflegeleichter Garten, Garage u.v.m.
279.000 EUR
 Rothermel Immobilien GmbH
 T. 0 61 51. 1 36 51 - 0



MÜHLTAL-TRAIISA >
 Fachwerk-Anwesen, von Grund auf saniert, ca. 185 m² Wohnfl., + 30 m² sep. Apartment, ausbaubare Scheune, 700 m² Grundstück, kein Denkmalschutz.
398.000 EUR
 Rothermel Immobilien GmbH
 T. 0 61 51. 1 36 51 - 0



MÜNSTER BEI DIEBURG >
 Modernisiertes 3-Familienhaus in ruhiger Lage. Wohnraumreserven im Souterrain. 580 m² Grundstück, Garage, Stellplätze, ideal zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage.
448.000 EUR
 Rothermel Immobilien GmbH
 T. 0 61 51. 1 36 51 - 0



OBER-RAMSTADT >
 3-Familienhaus, mit sep. Nebengebäude (für Schulungen, Lager, Geschäft), 3.485 m² Grundstück ggf. zusätzlich mit EFH bebaubar, Garagen, Stellplätze.
319.000 EUR
 Rothermel Immobilien GmbH
 T. 0 61 51. 1 36 51 - 0

Internetfernsehen statt Parabolantenne!

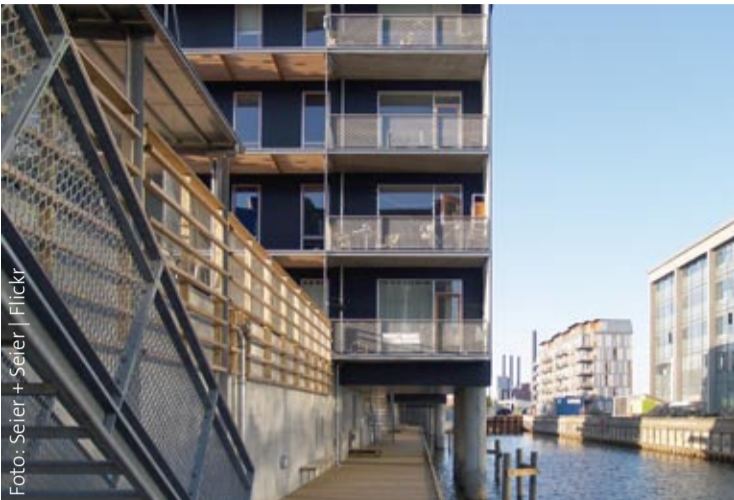


Foto: Seier + Seier | Flickr

► In der Vergangenheit gab es oft Streit um Parabolantennen. Mieter ausländischer Herkunft haben nämlich grundsätzlich einen Anspruch darauf, den sprachlichen und kulturellen Bezug zum Heimatland aufrecht zu erhalten. Um die Fernsehsendungen der Heimat zu empfangen, war bisher oft eine Parabolantenne notwendig. An einigen Häusern gab es deshalb gleich eine Vielzahl solcher Empfangsschüsseln. Das Amtsgericht Frankfurt a. M. entschied jetzt, dass Mieter auch auf das eventuell kostenintensivere Internetfernsehen verwiesen werden können. Nur wenn ein Mieter nachweist, dass Internetfernsehen nicht möglich ist, hat er dem Amtsgericht zufolge Anspruch auf die Installation einer Parabolantenne (21.07.2008, 33 C 3540/07-31). <<

In Deutschland wird eine flächendeckende Versorgung mit Internetausschlüssen angestrebt. Die rasante Entwicklung macht es in Zukunft vermutlich überflüssig, Fernsehprogramme noch über die Parabolantenne zu empfangen.

Praxis und Wissen

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 Euro. In deutschen Ballungsräumen liegen die Preise je nach Bundesland, Objektstandard und Lage weit über dem oben angegebenen Niveau. <<

Verkäufe und Preise im Plus

► Nach den neuesten Zahlen des ifs in Berlin haben sich 2009 die Verkaufsfälle bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in Deutschland gegenüber 2008 nur geringfügig von 448.000 auf 450.000 erhöht. Die Verkäufe in den alten Bundesländern stiegen um 1,5 Prozent, in den neuen Ländern fielen sie dagegen um 5,5 Prozent. Die Preise stiegen im Schnitt um 1,6 Prozent. Dabei erwies sich die Eigentumswohnung mit einem Plus von 4,3 Prozent als Spitzenreiter. <<

Immobilienmarkt auf Mallorca

► Die Insel Mallorca hat in den letzten zehn Jahren einen Immobilienboom erlebt, der seinesgleichen sucht. Seit dem Jahr 2000 stiegen die Quadratmeterpreise kumuliert betrachtet um 167 Prozent. Örtliche Banken bewarben gezielt ausländische Kunden. 2007 war es jedoch im Zuge der Weltfinanzkrise und der spanischen Immobilienkrise zunächst vorbei mit den Rekordzahlen: Zwar blieben die Preise für Luxusimmobilien konstant, in den unteren Preisregionen brachen jedoch Preise und Umsatzzahlen ein. Immobilien für bis zu 500.000 Euro wurden kaum noch umgesetzt. Mit den Briten blieb dank der schwachen englischen Währung eine ansonsten umsatzstarke Käufergruppe dem Markt fern. Allerdings: Der Trend kehrt sich nun seit 2010 wieder um: Die Umsätze steigen wieder. Zwar werden die Rekordzahlen vergangener Jahre noch nicht erreicht, örtliche Makler jedoch atmen langsam auf. Und auch der Staat investiert: 240 Millionen Euro fließen nach Palma, um die Kapazität des Airports zu erweitern, ein neues Kongresszentrum zu bauen und das Straßennetz zu verbessern. <<



Die Umsatzzahlen steigen seit letztem Jahr wieder.

Praxis und Wissen

25.000.000.000 Euro für Straßensanierung nötig

► Der zweite harte Winter in Folge hat den deutschen Straßen schwer zugeetzt. Tiefe und große Risse und Schlaglöcher zieren nicht nur Wohnstraßen, sondern auch Hauptverkehrsadern und Autobahnen. Nach Meinung des Automobilclubs ACE sind 25 Mrd. Euro erforderlich, um das Straßennetz in Deutschland wieder in einen vertretbaren Zustand zu versetzen. Die Gemeinden haben für die Folgen des Winters 2009/2010 bereits 3,5 Mrd. Euro aufwenden müssen – ohne jedoch alle vorhandenen Schäden zu beseitigen. Im Frühjahr beschäftigen die Schäden an Autos dann meist die Gerichte. Viele Bürger haben bereits versucht, Schadenersatz für geplatzte Reifen, gebrochene Federn und ruinierte Stoßdämpfer zu fordern. Mit unterschiedlichem Ergebnis. Recht bekam jedoch ein Autofahrer in Celle: Das Oberlandesgericht gestand ihm 2.800 Euro Schadenersatz zu, obwohl die Gefahrenstelle mit Warnschildern und Tempolimit gesichert war. Die Richter befanden, dass kein Autofahrer mit 20 Zentimeter tiefen Löchern rechnen müsse (Az. 8 U 199/06). <<

Leere Kassen mit höherer Grunderwerbssteuer füllen

► In einigen deutschen Bundesländern kommt es in diesem Jahr zu Erhöhungen der Grunderwerbssteuer. Deren Steuersatz kann seit der Förderalismusreform von 2006 durch die Länder festgelegt werden. So wurde in Brandenburg die Grunderwerbssteuer zum 01.01.2011 von 3,5 auf 5 Prozent erhöht. Niedersachsen sowie Bremen erhöhten sie ab 01.01.2011 auf 4,5 Prozent das Saarland auf 4 Prozent. In Schleswig-Holstein ist eine Erhöhung auf 4,5 Prozent ab 2013 in der Diskussion. Bereits in den letzten Jahren haben folgende Länder die Grunderwerbssteuer erhöht: Berlin (auf 4,5 Prozent ab 2007), Hamburg (auf 4,5 Prozent seit 2009) und Sachsen-Anhalt (auf 4,5 Prozent seit März 2010). Da die Mehreinnahmen beim jeweiligen Bundesland verbleiben, werden mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Länder folgen. <<

> für Sie notiert <

Wohnungseigentümergeversammlung muss am Ort der Wohnanlage stattfinden

Die jährlich mindestens einmal vom Verwalter einzuberufende Wohnungseigentümergeversammlung ist grundsätzlich am Leistungsort, also in der politischen Gemeinde, in der die Wohnungseigentumsanlage liegt, durchzuführen. Die Durchführung an einem anderen Ort ist nur dann gerechtfertigt, wenn ein ausreichender Grund vorliegt, wobei auch in diesem Fall ein räumlicher Bezug zum Ort der Anlage gegeben sein muss. Den Wohnungseigentümern darf jedenfalls das Erscheinen zur Versammlung nicht erschwert oder unzumutbar gemacht werden. So ist ein Versammlungsort, der zwar für 80 Prozent der Wohnungseigentümer gut erreichbar ist, sich aber nicht in näherem Umkreis der Wohnanlage befindet, grundsätzlich nicht zumutbar (AG Strausberg, Urteil vom 11.3.2009, 27 C 12/08, mit Hinweis auf OLG Köln, Beschluss vom 18.9.1989, 16 Wx 115/89).

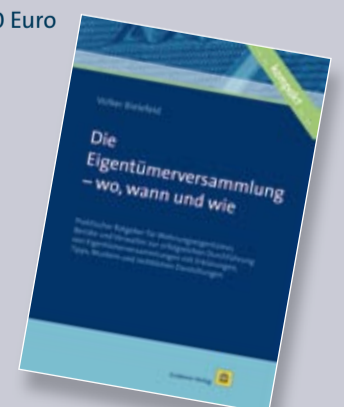
Von einem räumlichen Bezug oder vom näheren Umkreis der Wohnanlage kann jedenfalls nicht mehr gesprochen werden, wenn die Versammlung an einem 100 Kilometer von der Wohnungseigentumsanlage entfernten Ort stattfinden soll, in dem sich der Sitz der Verwaltung befindet. Wird die Versammlung dennoch an einem solchen Ort durchgeführt, sind die Beschlüsse anfechtbar und werden im Falle der Anfechtung für ungültig erklärt.

Buchtipps

Die Eigentümergeversammlung – wo, wann und wie

Praktischer Ratgeber für Wohnungseigentümer, Beiräte und Verwalter zur erfolgreichen Durchführung von Eigentümergeversammlungen mit Erklärungen, Tipps, Mustern und rechtlichen Darstellungen.

Autor: Volker Bielefeld
ISBN: 978-3925573-408
19,80 Euro



Neuer Trend zum Flachdach



Foto: Seier + Seier | Flickr

Die Bungalows aus den sechziger Jahren haben in Deutschland zu Unrecht einen schlechten Ruf. Sie verfügen oft über eine reizvolle Lage und liegen wieder im Trend.

Bei großen Fensterflächen sollte allerdings auf eine gute Isolierverglasung geachtet werden. Das Flachdach erlebt auch bei Neubauten eine Renaissance und unterstreicht die Sachlichkeit des an das Bauhaus erinnernden Stils, in dem heute wieder viele Häuser mit versetzten Ebenen oder Staffelgeschossen errichtet werden. <<

► In den 1960er und 1970er Jahren entstanden in Deutschland die ersten Bungalows. Ihr Kennzeichen: großzügiger Baustil auf großem Grundstück. Heute wissen wieder immer mehr Menschen diesen Haustyp zu schätzen: Alle Räume liegen auf einer Ebene und können für Ältere leicht barrierefrei gestaltet werden. Keine Stufen und der direkte Zugang zu Garten und Terrasse sind eindeutige Vorzüge. In Zeiten hoher Energiekosten gibt es noch weitere Vorteile: Das flache Dach gewährleistet eine hervorragende Ausrichtung der Solarkollektoren.

Recht

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. <<

Wohnungseigentum

Änderung des Verteilerschlüssels durch Wirtschaftsplan?

► Der Verteilungsschlüssel der Betriebs- und Verwaltungskosten kann gemäß § 21 Abs. 3 WEG zwar grundsätzlich per Mehrheitsbeschluss geändert werden. Dies muss aber ausreichend transparent sein. Es reicht nicht aus, dass der neue Verteilerschlüssel einfach einer Jahresabrechnung oder einem Wirtschaftsplan zugrunde gelegt wird, so der BGH. Denn wirksame Beschlüsse gelten auch für Sondernachfolger. Diesen sei zwar zuzumuten, sich entsprechend zu informieren und zumindest die Teilungserklärung, Vereinbarungen und Beschlüsse der Gemeinschaft durchzusehen. Zuviel verlangt sei es aber, auch die in den Wirtschaftsplänen und Abrechnungen zugrunde gelegten Verteilerschlüssel überprüfen zu lassen. Die Neuregelung der Kostenverteilung müsse daher so gestaltet sein, dass sie einem verständigen und unbefangenen Leser bei Durchsicht der Beschlussammlung ohne weiters auffalle. <<

> TIPP <

Die Beschlussfassung über die Änderung des Kostenverteilerschlüssels sollte bereits aus der Einladung zur Eigentümerversammlung klar ersichtlich sein. Andernfalls kann sich bereits daraus ein Anfechtungsgrund ergeben.

Fürs Alter umbauen mit staatlicher Förderung

► 99 Prozent aller Wohnungen in Deutschland sind laut Zeitschrift Finanztest nicht für Senioren geeignet. Wer als Mieter oder Eigentümer sein Heim altersgerecht gestalten will, kann auf staatliche Unterstützung zurückgreifen. Die KfW-Förderbank, Gemeinden und Bundesländer halten Förderprogramme bereit. Bei der KfW gibt es das Programm „Wohnraum modernisieren“, bei dem 100 Prozent der förderfähigen Kosten (höchstens 100.000 Euro pro Wohnung) durch ein zinsgünstiges Darlehen finanziert werden können. Viele Umbaumaßnahmen sind gar nicht teuer: Lose Teppiche als Stolperfallen sollten entfernt, mit Möbeln zugestellte Zimmer entrümpelt und an bestimmten Stellen Haltegriffe angebracht werden. Soll eine Wohnung barrierefrei sein, bieten sich die Entfernung von Türschwellen und der Einbau einer Dusche ohne Duschwanne an. <<

Günstig kaufen – sicher verkaufen

Heiße Adressen, wenn es um Immobilien geht

Alle hier genannten Makler sind Mitglieder der ADIVA eG, Genossenschaft Deutscher Makler

Bad Camberg

BCL Immobilien Vertriebs GmbH

Bahnhofstraße 52
65520 Bad Camberg
Telefon 06434-6008
Fax 06434-4137
bcl@adiva-immobilien.com
www.adiva-bcl.com

Bad Homburg

ADIVA WM-Immobilien

Louisenstraße 22
61348 Bad Homburg
Telefon 06172-680990
Fax 06172-6809930
michel@adiva-immobilien.de
www.adiva-michel.de

Bad Vilbel

Herbst & Partner Immobilien

Frankfurter Straße 14a
61118 Bad Vilbel
Telefon 06101-58630
Fax 06101-586331
herbst@adiva-immobilien.com
www.adiva-herbst.com

Darmstadt

Rothermel Immobilien GmbH

Bismarckstraße 65
64293 Darmstadt
Telefon 06151-13651-0
Fax 06151-13651-77
rothermel@adiva-immobilien.de
www.adiva-rothermel.de

Frankfurt

Stefan Dieler Immobilien GmbH

Savignystraße 55
60325 Frankfurt
Telefon 069-9530140
Fax 069-95301440
dieler@adiva-immobilien.com
www.adiva-dieler.com

Hochheim

Inge Fadl Immobilien

Schlesierweg 3
65239 Hochheim
Telefon 06146-605980
Fax 06146-8371864
fadl@adiva-immobilien.com
www.adiva-fadl.com

Mainz

Joachim Wallat Immobilien

In den 14 Morgen 28
55268 Nieder-Olm
Telefon 06136-76672-70
Fax 06136-76672-72
wallat@adiva-immobilien.com
www.adiva-wallat.com

Mainz

Immobilien-Vermittlungs-Zentrale E. Polatsidis

Rheinallee 40
55118 Mainz
Telefon 06131-961200
Fax 06131-9612040
polatsidis@adiva-immobilien.com
www.adiva-ivz.com

Nürnberg

Hermann Klüpfel Immobilien

Uhlandstraße 5
90408 Nürnberg
Telefon 0911-367041
Fax 0911-367044
hkluepfel@nexgo.de
www.kluepfel-immobilien.de

Taunusstein

Rudi Freund Immobilien

Hohlweg 2
65232 Taunusstein
Telefon 06128-41221
Fax 06128-45589
freund@adiva-immobilien.com
www.adiva-freund.com

Wiesbaden

Volkmar Hoffmann Immobilien GmbH

Aarstraße 13
65195 Wiesbaden
Telefon 0611-94590-0
Fax 0611-94590-29
hoffmann@adiva-immobilien.com
www.adiva-hoffmann.com

Würzburg

Werner Fleischhacker Immobilien e. Kfm.

Tiepolostraße 21
97070 Würzburg
Telefon 0931-2706700
Fax 0931-2706701
fleischhacker@adiva-immobilien.com
www.adiva-immobilien.com



ADIVA
Immobilien
ADIVA eG Genossenschaft Deutscher Makler