

SACHWERT aktuell



Minden

Wohnen in ruhiger Citylage – Neubau einer Eigentumswohnanlage mit 12 Komfortwohnungen



Das Grundstück liegt in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Zentrumsbereich von Minden. Die Innenstadt, die Weserwiesen und das Glacis befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Neben dem hohen Wohnwert profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur. Viele Einkaufsmöglichkeiten, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Banken sowie ein breites Angebot an Schulen, Kitas und eine Fachhochschule machen Minden besonders attraktiv. Der Hauptbahnhof ist mit dem Bus, oder auch fußläufig erreichbar. Durch die gute Anbindung der BAB 2 und BAB 30 sind die umliegenden Städte Bielefeld, Hannover und Osnabrück schnell erreichbar. Besonders bekannt ist Minden durch das Wasserstraßenkreuz und die Schachtschleuse, die Mittellandkanal und Weser verbinden. Die gut ausgebauten Rad- und Wanderwege laden Sie zu langen Spaziergängen und Radtouren ein. Auch das Kulturangebot in Minden kann sich sehen lassen. Von einem Museum, über ein Kino bis hin zum Theater ist für jeden Geschmack etwas dabei. Ein großes kulinarisches Angebot in der City rundet diesen Standort ab. Hier verbindet sich Wohnen mit einer besonderen Lebensqualität.

Das Objekt wird in grundsolider Massivbauweise errichtet. Bauweise, Ausstattung und Technik entsprechen modernen und hohen Standards. Insgesamt entstehen 12 Komfort Wohnungen mit Wohnflächen von 73 m² bis 91 m². Der ebenerdige Eingangsbereich und der Einbau einer Aufzugsanlage ermöglichen einen barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über einen separaten Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Für jede Wohnung ist ein eigener Stellplatz vorgesehen.

Einige Beispiele aus der Bauausführung und Ausstattung:

- KfW 55 - Standard
- barrierefrei
- Einbau einer Aufzugsanlage
- Gegensprechanlage mit Monitor
- kontrolliertes Wohnungslüftungssystem
- Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung und 6-Kammer-Kunststoffprofilen
- einbruchhemmende Fenster und Fenstertüren im EG und an den Balkonen bzw. Terrassen gem. RC2 N (umlaufende Pilzkopfverriegelungen, Anbohrschutz, abschließbare Fenstergriffe und innen mit Verbund-Sicherheitsglas, VSG 6mm)
- elektrisch betriebene Rollläden
- Abstellraum für Waschmaschine und Trockner
- gut ausgestattetes Elektropaket
- Hocheffizienz-Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Bäder mit elektrischen Handtuchwärmekörpern
- gemeinsame SAT-Anlage
- sonnige Terrasse und Balkone

Baubeginn im 3. Quartal 2019, 18 Monate Bauzeit
Eine Käuferprovision fällt nicht an!

Bauunternehmer:

Hagen
Massivbau

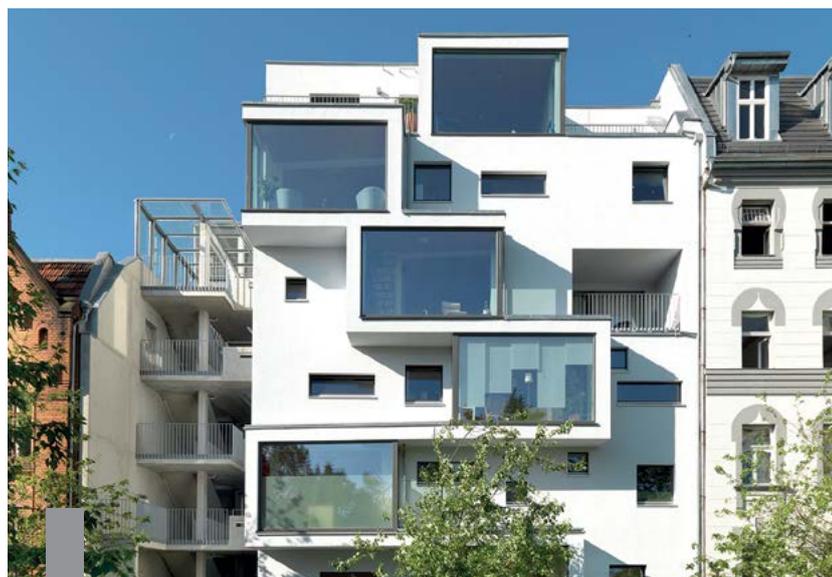
Beratung & Verkauf:

KELLERMEIER & SALGE
IMMOBILIEN
... auf Vertrauen bauen .

Wirksamkeit der Mietpreisbremse untersucht

Die Mietpreisbremse wirkt – hat aber Nebenwirkungen. Sie hat zu einer moderaten Verlangsamung des Mietenanstiegs geführt. In den von der Mietpreisbremse ausgenommenen Fällen hat sich der Anstieg jedoch beschleunigt, was zwar positive Effekte auf den Neubau habe, aber die Baulandpreise in die Höhe treibe. So lauten zusammengefasst die Ergebnisse einer Untersuchung des DIW Berlin. Die Mietpreisbremse sei ungeeignet, die Probleme auf angespannten Wohnungsmärkten zu lösen, betont Haus & Grund. In Hessen hat das Landgericht Frankfurt am Main die Mietpreisbremse für unwirksam erklärt, weil die Verordnung nicht richtig begründet wurde. Schleswig-Holsteins Ministerpräsident Daniel Günther will die Mietpreisbremse zum 30. November auslaufen lassen. Das Gesetz bietet weiterhin Diskussionsstoff und bleibt umstritten.

Holz: Baustoff der Zukunft



Kaden Klingbeil Architekten; Foto: Bernd Borchardt | BHW-Pressedienst

Dieses Gebäude in Berlin sieht nicht aus wie ein Holzhaus – ist aber eins.

Mit einem Holzhaus verbinden manche ein Ferienhaus in Schweden oder ein Blockhaus in Kanada. Dass es auch anders geht, zeigen mehrere Neubauprojekte, darunter ein Mehrfamilienhaus in Berlin. Die Vorteile: Gebäude aus Holz lassen sich in kürzester Zeit hochziehen – eine Etage pro Woche ist möglich, auch im Winter. Zudem wird weniger Konstruktionsfläche benötigt, denn Außenwände aus Holz sind dünner, dämmen aber trotzdem hervorragend. In Heilbronn entsteht das erste Holzhochhaus Deutschlands. Noch in diesem Jahr soll das 34 Meter hohe Gebäude bezugsfertig sein. In der Hamburger Hafencity wird zurzeit die „Wildspitze“ gebaut. 2021 soll es mit 19 Etagen das höchste Holzhochhaus Deutschlands sein. Beide Projekte kombinieren den gesunden Baustoff mit einem Gebäudesockel und Treppenhaukern aus Stahlbeton. Der Holzbau kann die CO₂-Emissionen um bis zu 70 Prozent senken. Besonders nachhaltig ist die Arbeit mit Hölzern aus heimischer Forstwirtschaft. In den vergangenen Jahren war ein kontinuierlicher Aufwärtstrend bei der Genehmigung von Holzbauten zu verzeichnen. Baden-Württemberg lockerte 2015 als erstes Bundesland die baurechtlichen Bestimmungen und machte es möglich, Holz bis zur Hochhausgrenze einzusetzen.

Wer zahlt die Nebenkosten für leer stehende Nachbarwohnungen?

Normalerweise werden Grundsteuer, Flurbeleuchtung, der Betrieb des Aufzugs oder die Kosten der Straßenreinigung auf die Mieter umgelegt. Doch wie sieht es aus, wenn eine oder mehrere Wohnungen leer stehen? In jedem Mehrfamilienhaus fallen allgemeine Betriebskosten an, die sich alle Parteien teilen und die auch bei Leerstand weiterhin bezahlt werden müssen. Grundsätzlich gilt: Bei Leerstand sind die Betriebskosten Sache des Eigentümers. Das trifft auch dann zu, wenn in der freien Wohnung bei Renovierungsarbeiten Strom, Wasser oder Heizung verbraucht wird.

Teurer Flop: 20 Jahre Ökosteuern

Die 1999 eingeführte ökologische Steuerreform sorgt bis heute für niedrigere Rentenbeiträge und höhere Rentenbezüge. Sie hat jedoch nicht wie erhofft dazu geführt, dass der Energieverbrauch in Deutschland nachhaltig sinkt. Wegen der drohenden Verfehlung der Klimaziele muss sie reformiert werden, fordert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin. Teile der Steuermehreinnahmen könnten für die Gebäudesanierung genutzt werden, denn auf Gebäude entfallen rund 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs. Strom aus erneuerbaren Energien sollte steuerlich weniger stark belastet werden. Noch immer nutzt ein Großteil der Heizanlagen fossile Brennstoffe. Wie der Umstieg auf eine umweltfreundliche Wärmeversorgung gelingen kann, zeigt ein Bericht unabhängiger Experten, der unter www.kea-bw.de kostenfrei zum Download angeboten wird.

Was Hausbesitzer bei Starkregen und Sturzfluten wissen sollten

Starkregen und Sturzfluten können große Schäden anrichten. Bauliche Vorsorge ist deshalb wichtig. Schon kleinere, kostengünstige Maßnahmen tragen dazu bei, Schlimmeres zu verhindern. Haus- und Kellereingänge, Türen und Fenster, Lichtschächte und Abwasserleitungen sollten besonders gesichert werden. Tief liegende Gebäudeöffnungen lassen sich beispielsweise durch Schwellen, Stufen und Überdachungen sichern. Auch druckdichte Fenster im Souterrain halten das Wasser draußen. Rückstausicherungen in Abflussrohren verhindern, dass Wasser aus der Kanalisation zurück ins Haus gedrückt wird. Unter www.bbsr.bund.de steht für Interessierte eine Informationsbroschüre bereit.

Immobilien-schenkung: Zehnjahresfrist beachten

Jedes Jahr werden in Deutschland mehrere Tausend Grundstücke verschenkt, zum Beispiel als Basis für den Immobilienerwerb oder Hausbau der Kinder, um sich von den Bewirtschaftungskosten zu befreien, um den künftigen Nachlass möglichst gering zu halten oder um steuerliche Freibeträge umfassend zu nutzen. In Fällen einer späteren möglichen Rückforderung gilt die Zehnjahresfrist. Nach zehn Jahren haben übergangene Erben, Sozialämter oder das Finanzamt keinen Zugriff mehr auf das verschenkte Vermögen. Liegen zwischen der Übertragung der Immobilie und einer weiteren Schenkung oder Erbschaft mehr als zehn Jahre, können persönliche Steuerfreibeträge mehrfach ausgenutzt werden.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2019
Redaktion: Astrid Grabener v.l.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Texte, Quellen, Bilder: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Postbank Wohnatlas 2019, BHW Bausparkasse, Savills plc, Förderbank KfW, Institut der deutschen Wirtschaft, Destatis, Hamburgische Notarkammer, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), Zukunft Altbau, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Haus und Grund Deutschland, Mieterbund, Bethge & Partner, R+V-Infocenter, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), Prognos, KfW-Bank Research, immowelt.de, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., Verband der privaten Bausparkassen, TU Darmstadt, Pestel Institut

Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansdruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; Gunna Westphal, Ulf Matzen
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Gewerbemietrecht: Baustelle berechtigt nicht zur Minderung

Überall wird gebaut. Mit den Folgen umzugehen, erfordert Geduld, die nicht jeder aufbringen kann, wenn zusätzlich Umsatzeinbußen drohen. In einem konkreten Fall beklagte der Mieter einen Rückgang der Kundenfrequenz und erhebliche Einnahmeverluste. Das Geschäft für Wohnaccessoires war äußerlich erkennbar, Baulärm war nur vereinzelt wahrzunehmen, und der Zugang zu den Geschäftsräumen war gewährleistet. Nach Ansicht des Gerichts lagen daher keine Gründe vor, die zu einer Mietminderung berechtigen. Solange der unmittelbare Zugang möglich ist und keine „Einkapselung“ vorliegt, fallen die Auswirkungen von Bautätigkeiten in den Risikobereich des Mieters (LG Hamburg, 16.11.2018, 412 HKO 159/17).

Tausch: Abstellräume müssen nicht neu nummeriert werden

Tauschen Wohnungseigentümer untereinander Nebenräume außerhalb des Sondereigentums, reicht es aus, die Änderung durch einen Vermerk im Grundbuch eintragen zu lassen. Eine Ummummerierung aller Kellerräume ist nicht notwendig, entschied das Oberlandesgericht München. Wichtig ist, dass eine eindeutige Zuordnung der Räume zum jeweiligen Sondereigentum möglich ist und Verwirrungen nicht zu befürchten sind. Die Änderung erfordert neben der Zustimmung der Berechtigten auch deren Einigung in Auflassungsform sowie die Eintragung der Änderung im Grundbuch (OLG München, 24.09.2018, 34 Wx 194/18).

Wer haftet bei Schäden am Parkett?



Foto: AnnaER | Pixabay

Parkettböden sind je nach Qualität mehr oder weniger strapazierfähig. Einige halten 100 Jahre, andere sehen schon nach einigen Jahren ramponiert aus. Wer für Schäden haftet, hängt von der Art des Schadens und dem Alter des Bodens ab. Wohnen hinterlässt Spuren. Entscheidend ist, ob es sich um normale Abnutzung handelt oder um echte Schäden. Oberflächliche Kratzer, Dellen und kleine Kerben auf dem Boden sind auf Dauer kaum zu vermeiden. Weist der Boden mehr als nur oberflächliche Gebrauchsspuren auf, kann der Vermieter Schadenersatz fordern. Der Mieter haftet nur anteilig, abhängig von der Mietzeit. Auch das Alter des Bodens spielt eine Rolle. Nach zehn bis zwölf Jahren muss es meistens abgeschliffen und neu versiegelt werden. Derartige Arbeiten sind Sache des Vermieters und gehören nicht zu den Schönheitsreparaturen.

Mieten steigen um bis zu sechs Prozent

Das ZIA-Frühjahrgutachten des Rates der Immobilienweisen beschreibt die Lage des Wohnungsmarktes in Deutschland schonungslos. Der Mieterbund schlägt deshalb Alarm: Die Wohnungsneubauzahlen von weniger als 300.000 pro Jahr bleiben hinter dem Bedarf von 400.000 Wohnungen zurück. Es werden viel zu wenige bezahlbare Mietwohnungen oder Sozialmietwohnungen neu gebaut. Wohnen wird immer teurer, Mieten steigen um bis zu sechs Prozent. Das Baukindergeld habe sich wohnungspolitisch als wirkungslos erwiesen. Eine aktuelle ImmoWelt-Analyse der Mieten in Studentenstädten kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. In München kostet eine Studentenwohnung mit 790 Euro Miete am meisten, dahinter folgen Frankfurt mit 530 Euro, Stuttgart mit 500 Euro und Berlin mit 470 Euro. Ostdeutsche Studentenstädte sind dank niedriger Mieten eine preiswerte Alternative.

Energiewende fördern – Nebenkosten sparen

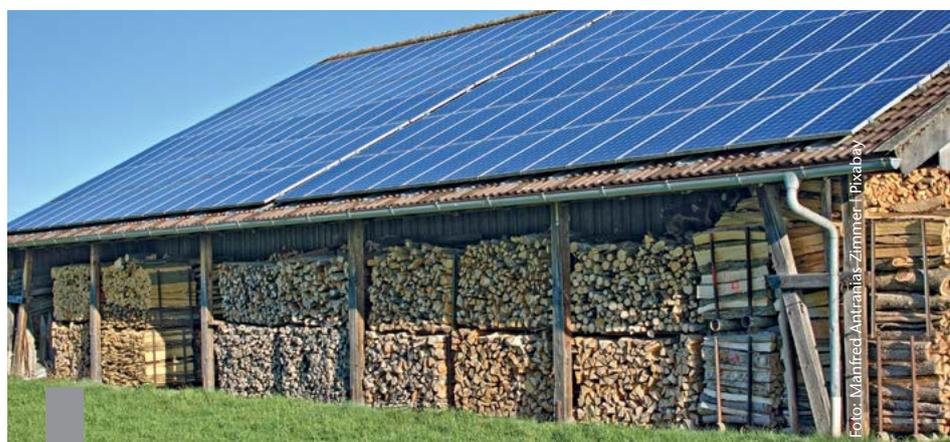


Foto: Manfred Antraix-Zimmer | Pixabay

Die unübersichtlichen Förderprogramme bieten zu wenig Anlass, Energie zu sparen. Ein neues Energiepreissystem könnte erfolgreicher sein.

Die Energiewende kommt nicht voran. Experten fordern für Deutschland deshalb eine Reform des Energiepreissystems, damit Anreize für emissionsarme Technologien geschaffen werden und sich etwas ändert. Die jährliche Heizkostenabrechnung hängt maßgeblich von der Entwicklung der Energiepreise ab. Sie wäre ein solcher Anreiz. Der Ölpreis stieg im Jahresdurchschnitt 2018 um 21,7 Prozent, der Preis für Fernwärme um 1,8 Prozent, und der Preis für Gas sank um 1,4 Prozent. Der Energieverbrauch insgesamt ist im Kalenderjahr 2018 um etwa fünf Prozent gesunken. Die Ursache dafür waren aber nicht Energiesparmaßnahmen, sondern die milden Temperaturen im vorigen Jahr. Der Stromverbrauch stagniert. Laut Stromspiegel 2019 könnten private Haushalte aber neun Milliarden Euro pro Jahr sparen. Die vermeidbaren CO₂-Emissionen entsprechen ungefähr denen des Braunkohlekraftwerks Weisweiler, das zu den klimaschädlichsten Kraftwerken zählt. Der meiste Strom lässt sich bei Warmwasser, Waschen und Trocknen sowie Informations- und Unterhaltungstechnik sparen. Mehr Informationen unter www.stromspiegel.de.

Private Ladeinfrastruktur für E-Mobile fehlt

Die Zukunft ist nicht aufzuhalten. Immer mehr E-Autos kommen auf die Straßen und brauchen eine funktionierende Infrastruktur. Während Ladestationen in Einfamilienhäusern mit geringem Aufwand eingebaut werden können, ergeben sich für Mehrfamilienhäuser technische Herausforderungen. Das Stromnetz ist oftmals nicht dafür ausgelegt, mehrere Autos gleichzeitig zu laden. Das Leitungsnetz muss kostenintensiv erneuert oder optimiert werden. In Wohnungseigentümergeinschaften müssen dafür weitreichende Abstimmungsprozesse erfolgen, weshalb solche Maßnahmen nur selten durchgeführt werden. Damit das geplante Förderprogramm des Bundesverkehrsministeriums erfolgreich wird, müssen diese Besonderheiten berücksichtigt werden. Die Unterstützung von Eigentümergemeinschaften bei der Anschaffung von Ladestationen ist vielversprechend, weil sie in Deutschland über insgesamt rund vier Millionen Pkw-Stellplätze verfügen.

Eigentumswohnanlage in schöner Kurstadtlage

- 7 Komfort-Wohnungen in Bad Eilsen
- Wohnflächen ca. 83 m², 89 m² und 90 m²
- energiesparende, grundsätzliche Bauweise
- Aufzugsanlage – barrierefrei
- sonnige Süd-/Westbalkone
- Baubeginn 2. Quartal 2019
- Energieausweis in Vorbereitung
- z.B. 3-Zimmer-Wohnung im DG, Wohnfläche ca. 83 m²



Obj.Nr.: 21247

Kaufpreis: 199.000 Euro Eine Käuferprovision fällt nicht an!

Wohnkomfort in reizvoller Stadtlage

- Verkauf eines repräsentatives Einfamilienhaus in Minden
- Grundstück ca. 930 m²
- Wohnfläche ca. 243 m²
- Baujahr 1999
- moderne, helle, Räumlichkeiten mit großen Fenstern, überdachter Südterrasse, Schlafzimmer mit Bad en Suite, Küche mit Zugang zum HWR, Sauna
- Doppelgarage mit Abstell-/ Geräteraum
- Gaszentralheizung als Fußbodenheizung
- Energieverbrauch: 141,9 kWh/(m²a), EEK: E, BJ 1999



Obj.Nr.: 51130

Kaufpreis: 468.000 Euro Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt

In ruhiger Stadtrandlage

- Einfamilienhaus in Minden-Leteln
- Wohnfläche ca. 105 m²
- Grundstück ca. 869 m²
- vollunterkellert
- Rollläden, Balkon, Garage mit Abstellraum
- Baujahr 1965
- solider Unterhaltungszustand
- Energieausweis in Vorbereitung



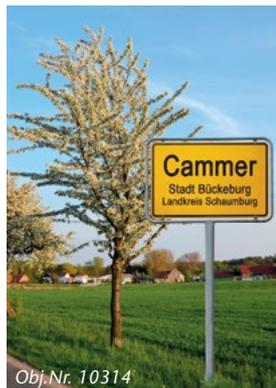
Obj.Nr. 51151

Kaufpreis: 139.000 Euro

Käuferprovision: 4,17 % inkl. MwSt

Wohnen im Grünen

- Verkauf eines Baugrundstücks in Bückeburg – Cammer
- Grundstück ca. 850 m²
- Bebaubar nach rechtskräftigem Bebauungsplan: Ein- bis Zweifamilienhaus in eingeschossiger Bauweise
- Erschließung über die Straße Auf dem Brink, Schmutz- und Regenwasserkanalisation sind vorhanden



Obj.Nr. 10314

Kaufpreis: 67.000 Euro

Käuferprovision: 5,95 % inkl. MwSt

Wohnen am Harri

- Verkauf eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung in Bad Eilsen
- Grundstück ca. 1.731 m²
- Wohnfläche ca. 314 m² und weiteren Kellerräumen
- teilweise vermietet – JNME: 10.140 Euro
- hochwertige Ausstattung: 2 Loggia, Terrasse, Innenkamin, Außenkamin, Rollläden, Sauna, Garage
- Energieverbrauch: 153,4 kWh/(m²a), EEK: E, Gas-Brennwert, BJ 1984



Obj.Nr.: 60249

Kaufpreis: 580.000 Euro Käuferprovision: 4,76 % inkl. MwSt

Villa Döser Strand

- Ferienwohnanlage mit 11 Komfort-Eigentumswohnungen in Cuxhaven
- ca. 37 m² bis 102 m² Wohnfläche
- Tiefgaragenstellplätze
- Abstellräume im DG
- Verbrauch: 77,7 kWh/(m²a), EEK: C, Gas, BJ 1998
- z.B. 2-Zimmer-Wohnung im OG, Wohnfläche ca. 40 m²



Obj.Nr.: 21253

Kaufpreis: 129.500 Euro Käuferprovision: 5,95 % inkl. MwSt

Ideal für Tierliebhaber

- Verkauf eines Baugrundstücks mit angrenzendem Grünland in Petershagen
- Grundstück ca. 1.000 m² mit ca. 4.000 m² angrenzendem Grünland
- Bebaubar mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus
- Bebauung nach Ortsüblichkeit
- Erschließung über die Straße Elmenhorst, Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden



Obj.Nr.: 10312

Kaufpreis: 43.500 Euro Eine Käuferprovision fällt nicht an!

Wir nehmen den DATENSCHUTZ ernst

Als Unternehmen in der Immobilienbranche ist das Thema Datenschutz für Kellermeier & Salge nicht erst seit dem Inkrafttreten der Datenschutz-Grundverordnung selbstverständlich. Wir haben es täglich mit sensiblen Daten zu tun und tun alles für deren Schutz.

Wir achten auf Datensparsamkeit, -richtigkeit, -rechtmäßigkeit, Löschung, Zugriffskontrolle, Vertraulichkeit und Datensicherheit gegenüber unberechtigten Zugriffen. Wir erfüllen die Informationspflicht auf unserer Website und in Verträgen. Unsere ausführliche Datenschutzbestimmungen finden Sie auf unserer Homepage www.kellermeier-salge.de unter dem Bereich Datenschutz.

Bitte wenden Sie sich als Kunde oder Geschäftspartner unter info@kellermeier-salge.de gern an uns, wenn Sie ihr Auskunftsrecht (Art. 15 DSGVO) oder das Recht auf Löschung (Art. 17 DSGVO) in Anspruch nehmen möchten.