

# SACHWERT aktuell



## Baukindergeld lohnt sich

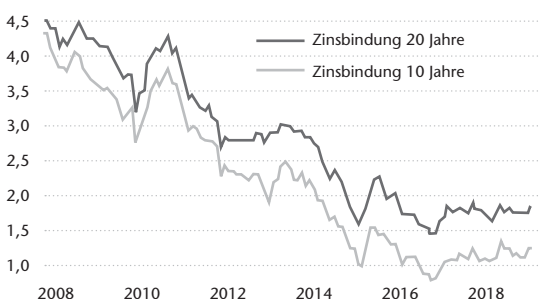
Gefördert werden Familien bei der Anschaffung von selbst genutztem Wohneigentum, das zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2020 gebaut oder gekauft wurde. Für jedes Kind im Haushalt unter 18 Jahren, für das Kindergeld bezogen wird, zahlt der Staat zehn Jahre lang 1.200 Euro pro Jahr. Bei Antragstellung 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).

## 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.

## Zinsniveau weiter niedrig

### Zinsentwicklung der vergangenen zehn Jahre



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.

## Kellermeier & Salge Immobilien eröffnet Zweitsitz im Zentrum von Bückeburg

Seit fast 25 Jahren sind wir als Immobilienspezialist im Großraum Minden-Lübbecke und Ostwestfalen für Sie tätig. Unser Kerngeschäft liegt in der klassischen Vermittlung von Grundstücken und Eigentumswohnungen, Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, Gewerbe- und Renditeobjekten, aber auch in der Projektierung von Neubauobjekten. Dabei sind wir konsequent auf die Erfüllung der Wünsche unserer Kunden ausgerichtet.



Von links: Gerhard Salge, Günter Kellermeier, Matthias Kellermeier, Heiko Wilkening

Die Absicht, unsere Aktivitäten auch über die Landesgrenze hinaus in den Schaumburger Raum zu erweitern besteht schon seit längerer Zeit. Interessant ist das Geschäft im Schaumburger Land nicht zuletzt, weil aus dem Einzugsbereich der Region Hannover viele Interessenten hier nach einer geeigneten Immobilie Ausschau halten.

Mit dem altehrwürdigen Gebäude am Schlossplatz 5 in Bückeburg haben wir jetzt einen optimalen Standort gefunden. Die alte Kammerkasse des Schlosses und der neue 100 m<sup>2</sup> große Bürositz haben eine 1A-Lage mitten im Stadtzentrum, liegen am Einfallstor zu dem Publikumsmagneten Landpartie und Weihnachtszauber – und der Wochenmarkt führt zusätzliche Kundschaft direkt vors Geschäft. Last but not least bildet die Kammerkasse zusammen mit der Kanzlei und dem Schlosstor ein mehr als 400 Jahre altes und repräsentatives Ensemble, das 1605 entstand als Graf Ernst Bückeburg zur Residenz erhob.

Seit dem 02. November haben wir jetzt offiziell unser zweites Standbein in Bückeburg eröffnet. Mit unserem neuen Mitarbeiter, Herrn Heiko Wilkening als Leiter des Bückeburger Büros haben wir einen Immobilienfachmann mit Erfahrungen im Schaumburger Raum gewinnen können. Herr Wilkening war jahrelang als Immobilienspezialist für eine Schaumburger Bank tätig. Er ist der künftige Ansprechpartner für den Verkauf und die Vermittlung von Immobilien, von Grundstücken und die Bewertung von Wohnungseigentum.

**Erreichbar ist unser Büro in Bückeburg, Schlossplatz 5  
unter Telefon: 057 22 - 907 21 21**

# Baujahr entscheidet darüber, ob Renovierung sich lohnt



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

Von den rund 20 Millionen Wohngebäuden in Deutschland ist rund die Hälfte vor 1970 gebaut worden. Viele davon wurden nicht modernisiert und offensichtliche 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 Fenstern 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.

## Fotovoltaik: Solarstrom lohnt sich wieder

Modellrechnungen der Stiftung Warentest zeigen: Eine neue Solarstromanlage auf dem eigenen Dach lohnt sich wieder. Wer einen üblichen Preis für die Anlage bezahlt und 25 Prozent des Stroms selbst nutzt, erwirtschaftet je nach Sonnenausbeute eine Rendite von 5,6 bis 8,0 Prozent. Unter optimalen Bedingungen kann die Rendite sogar zweistellig ausfallen. Das vollständige Einspeisen des Solarstroms ohne Eigenverbrauch bringt dagegen am wenigsten Rendite. Hier kommt „Finanztest“ bei den derzeitigen Kosten auf 1,0 bis 3,3 Prozent. Das IKEA-Möbelhaus möchte die Verbreitung von Solarenergie unterstützen. Nach einer Pilotphase mit Verkaufsstellen für die neuen SOLSTRALE-Fotovoltaikanlagen in Kaarst, Eching, Walldorf, Ulm und Freiburg startet der Verkauf deutschlandweit Anfang 2019. Mit SOLSTRALE soll jeder Haushalt seine Stromrechnung senken können. Denn eigener Solarstrom ist in den meisten Fällen günstiger als Strom vom Energieversorger.

## Stellplatzbesitzer besorgt wegen Kastanien

Wer sein Auto unter Bäumen parken muss, kennt die Situation: Linden erzeugen einen klebrigen Belag, von Pappeln brechen bei Sturm Äste ab, Kiefern beschädigen den Lack mit Harz, und herabfallende Nüsse, Eicheln und Kastanien können Dellen im Blech hinterlassen. Ein Wohnungseigentümer war es leid, dass sein Auto immer wieder von Kastanien getroffen wurde. Er wollte deswegen ein Carport errichten, aber die anderen Eigentümer waren damit nicht einverstanden. Die Errichtung sei eine bauliche Veränderung, die der Zustimmung aller Mitglieder der Gemeinschaft bedürfe. Das Landgericht Nürnberg-Fürth (28.03.2018, Az. 14 S 6188/17) stimmte dem zu. Die Früchte der Kastanie seien „Gegebenheiten der Natur“. Diese müsse der Wohnungseigentümer hinnehmen. Ihm sei der Baum ja schon beim Kauf des Objekts bekannt gewesen. Überdies weise die Teilungserklärung auf die Bäume hin. Die übrigen Eigentümer müssen die Errichtung eines Carports nicht erlauben.

## 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 verstreut 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.



## Heizen mit Heizöl wird teurer

Die durchschnittlichen Heizkosten in einer 70 Quadratmeter großen Wohnung mit Erdgas-Zentralheizung betragen im vergangenen Jahr 790 Euro. In energetisch gut ausgestatteten Häusern waren es nur 520 Euro, in energetisch schlechter ausgestatteten Wohnungen 1.110 Euro. Das zeigt der Heizspiegel für Deutschland 2018, den die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online im Auftrag des Bundesumweltministeriums und in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund veröffentlicht hat. Verbraucher können auf [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de) prüfen, wo sie mit ihren Heizkosten im Vergleich zu ähnlichen Haushalten stehen. In Wohnungen, die mit Heizöl beheizt wurden, liegen die durchschnittlichen Kosten gegenüber anderen Energieträgern derzeit noch um 40 Euro niedriger. Die Kosten entwickeln sich jedoch uneinheitlich. Bewohner von ölbeheizten Häusern müssen aufgrund steigender Preise wahrscheinlich mit acht Prozent Mehrkosten rechnen, während die Kosten für Erdgas- und Fernwärmeheizung um etwa drei Prozent sinken werden.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel  
E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto:info@grabener-verlag.de), © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2018 /2019  
**Redaktion:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

**Unterlagen, Texte, Quellen, Bilder:** Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Forschungsinstitut empirica, Destatis, finanztip.de, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, ifo Institut, Stiftung Warentest, IKEA Deutschland, Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Bundesumweltministerium, Deutscher Mieterbund, Bundesfinanzhof, DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Savills Deutschland, immowelt.de, Postbank, Dr. Klein Privatkunden AG, Fotos: pixabay.com

**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** hansadruk 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.



## 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.

## Tipps für die erste eigene 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“ herausgebracht. Es hat 224 Seiten, kostet 16,90 Euro und kann unter [www.test.de/wohnung](http://www.test.de/wohnung) bestellt werden.

## Private Immobilieneigentümer entlasten den engen Mietmarkt



Der Großteil des deutschen Wohnungsmarktes ist nicht durch massive Mieterhöhungen, „Herausmodernisierungen“ oder ähnliche Auswüchse geprägt, wie es manche Berichte glauben machen wollen. Private Kleinvermieter unterscheiden sich in ihrem Verhalten deutlich von den als Aktiengesellschaften geführten Großanbietern. In den durchschnittlich acht Jahre dauernden Mietverhältnissen erhöhen private Vermieter nur selten die Miete. Im Schnitt liegt sie deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das geht aus der aktuellen Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland hervor. Der Verbandspräsident appelliert an die Bundesregierung, die privaten Eigentümer nicht als Ursache der schwierigen Wohnungsmarktlage zu diskreditieren, sondern als wesentlichen Teil der Lösung mit ins Boot zu holen. Schließlich bieten sie über 60 Prozent aller Mietwohnungen an.

## Richtig antworten beim Immobilienverkauf

Im Verkaufsgespräch geht es am Ende nicht mehr um die wichtigsten Kaufkriterien, sondern oft nur noch um Kleinigkeiten. Aber an dieser Stelle ist Vorsicht geboten, denn die falsche Antwort kann das Geschäft sofort oder später gefährden. Wird ein Verkäufer beispielsweise gefragt, ob es im Haus aktuell Risse gäbe, ist dieser nicht verpflichtet mitzuteilen, dass es vor über 25 Jahren Risse gab. In dem konkreten Fall vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf (OLG Düsseldorf, 12.03.2018, I-9 U 38/17) waren durch ein Erdbeben Risse entstanden. Das Gericht gestand dem Verkäufer zu, dass das Erdbeben ein einmaliges Ereignis war. Hätte der Käufer jedoch gefragt, ob früher einmal Schäden existierten, hätte der Verkäufer die Risse erwähnen müssen.

## Möbliertes Wohnen liegt im Trend



Die Vermietung möblierter Wohnungen hat Vorteile für Mieter und Vermieter.

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 Waschmaschine 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.

## 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.

## Bungalow – Neubau

- Minden
- reizvolle Stadtlage
- Wohnfl. ca. 120 m<sup>2</sup>
- barrierefrei
- Grundstück ca. 580 m<sup>2</sup>
- erforderliche Restarbeiten: Fenster, Fassade, Innenausbau, Außenanlagen
- Bedarfsausweis, 33 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse A
- Energieträger: Erdwärme



Obj.Nr.: 51134

**Kaufpreis: 199.000 Euro** Käuferprovision: 4,17 % inkl. MwSt

## Geeignet für Pferdebesitzer

- Petershagen – Nähe Lahde
- Wohnfl. EG ca. 112 m<sup>2</sup>, DG ca. 72 m<sup>2</sup> für den Ausbau vorbereitet
- teilunterkellert
- Nachtspeicheröfen
- massive Nebengebäude, ideal für 2 Pferde
- Baujahr 1937
- Grundstück ca. 3.350 m<sup>2</sup>
- Energieträger: Strom
- Energieausweis befindet sich zur Zeit in Bearbeitung



Obj.Nr.: 51133

**Kaufpreis: 127.000 Euro** Käuferprovision: 4,17 % inkl. MwSt

## Attraktive Kapitalanlage

- Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
- Wohnfl. insgesamt ca. 878 m<sup>2</sup>
- voll unterkellert
- Gasetagenheizung
- 5 Garagen/Stellplätze
- Bj. 1904, seit 1997 Aufnahme in die Denkmalliste der Stadt Minden
- Kaltmieteinnahmen ca. 54.100,00 Euro/p.a.
- Grundstück ca. 875 m<sup>2</sup>
- Energieausweis ist nicht erforderlich – Denkmalschutz



Obj.Nr.: 70223

**Kaufpreis: 935.000 Euro** Käuferprovision: 4,17 % inkl. MwSt

## Gute Rendite – vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

- landwirtschaftlicher Resthof mit Nebengebäuden
- Minden – Stadtrand
- 2 Whg. im Haupthaus, Wohnfl. ca. 254 m<sup>2</sup>
- Anbau-Büro, Nutzfl. ca. 100 m<sup>2</sup>
- teilunterkellert
- GZH
- Wagenschuppen, Rindviehstall, Lager-, Werkstatthalle
- Kaltmieteinnahme ca. 23.500,00 Euro/p.a.
- Grundstück ca. 12.590 m<sup>2</sup>
- Verbrauchsausweis, 107,00 kWh(m<sup>2</sup>/a), Energieeffizienzklasse D



Obj.Nr.: 51129

**Kaufpreis: 268.000 Euro** Käuferprovision: 4,17 % inkl. MwSt

## Gewerbegrundstück mit komfortablem Einfamilienhaus

- bevorzugte Lage von Minden-Hahlen
- Wohnfl. ca. 218 m<sup>2</sup>, voll unterkellert
- DG mit großen Gauben zum Ausbau vorbereitet
- Südterrasse mit unverbaubarem Blick auf den Mittellandkanal
- GZH mit Brennwerttechnik/Fußbodenheizung
- 3 Garagen, davon 1 Geräteraum
- Grundstück ca. 3.500 m<sup>2</sup>
- Verbrauchsausweis, 170,4 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse F



Obj.Nr.: 51135

**Kaufpreis: 435.000 Euro** Käuferprovision: 4,17 % inkl. MwSt

## Wesernähe und dennoch zentral

- 1-2-Familienhaus
- gute Nordstadtlage von Minden
- Wohnfl. ca. 180 m<sup>2</sup> voll unterkellert
- Wintergarten und Balkon
- GZH
- Energieträger Gas
- Bj. 1952, solide Bauweise
- Grundstück ca. 1.100 m<sup>2</sup>
- Garage und Gartenhaus
- Energieausweis befindet sich zur Zeit in Bearbeitung



Obj.Nr.: 60247

**Kaufpreis: 215.000 Euro** Käuferprovision: 4,17 % inkl. MwSt

## Stilvolles Einfamilienhaus – NEUBAU

- Bückeburg – Nähe des Bückeburger Schlossparks
- 2-geschossige Bauweise
- Wohnfl. ca. 170 m<sup>2</sup>
- lichtdurchflutete Räume
- GZH mit hochwertiger Brennwerttechnik
- Grundstück ca. 500 m<sup>2</sup>
- Baubeginn Anfang 2019



Obj.Nr.: 51136

**Kaufpreis: 385.000 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](http://www.kellermeier-salge.de) unter dem Bereich Datenschutz.

Bitte wenden Sie sich als Kunde oder Geschäftspartner unter [info@kellermeier-salge.de](mailto: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.