

Anzeige

Immobilien ABC

VOGELKOT

Von Vögeln geht häufig ein Ärgernis für Mieter und Eigentümer aus. Gerade Tauben sorgen durch ihren Kot für massive Verschmutzungen und die Übertragung von Krankheiten. Interessant für das Wohn- und Mietrecht wird es, wenn die Verschmutzung den gewöhnlichen Rahmen sprengt – und auch noch jemand anderes als die natürliche Umgebung die Schuld trägt. Die Rede ist etwa von Bewohnern von Mehrparteienhaushalten, die großzügige Futterstellen für ihre gefiederten Freunde bereitstellen. Dies ist zwar auf der einen Seite in den meisten Fällen sozialadäquat und damit hinzunehmen. Doch Gerichte achten auf der anderen Seite auch auf die besondere Schwere der Beeinträchtigung im Einzelfall. Wird hemmungslos gefüttert,

ANZEIGE

Schränke nach Maß
www.aha-schranke.de
Tel.0561 8160149

kann sich das Gericht im Klagefall theoretisch auch gegen den Vogelbegeisterten und seine ausufernde Hilfeleistung entscheiden. CK

Die besten Zahlen!

1000 koloniebildende Einheiten Legionellen pro 100 Millimeter Wasser ist der amtliche Grenzwert.

Augen auf beim Hauskauf

Ist der Traum vom Eigenheim geplatzt?

Heizen im Bungalow

Die meisten Bungalows wurden gebaut, bevor die Auflagen der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 in Kraft traten. Modernisierende sollten daher zunächst Dach und Fassade neu dämmen und bei Bedarf einen Fenstertausch vornehmen. Nur so erzielt die Umstellung auf moderne Heizsysteme wie die Wärmepumpe die optimale Wirkung. BHW

Baufirma klug wählen

Der Bau eines Eigenheims dürfte sich für die meisten um die größte Einzelinvestition ihres Lebens handeln. Umso wichtiger ist es, einen verlässlichen Baupartner auszuwählen. Solidität und wirtschaftliche Stärke sind wichtige Entscheidungsfaktoren. Bauherren sollten diese Punkte bei Baufirmen vorab gründlich unter die Lupe nehmen und sich auch nicht scheuen, etwa Einblick in die Bilanzen des Unternehmens zu verlangen. Auch persönliche Empfehlungen können hier nützlich sein. Wenn man dies alles berücksichtigt, dürfte der fristgerechten und korrekten Fertigstellung des eigenen Traumhauses nichts mehr im Wege stehen. DJD/CK

Hohe Kreditraten, hohe Kaufpreise, hoher Sanierungsaufwand, unruhige politische Zeiten. Kann man heute überhaupt noch mit einem guten Gefühl eine eigene Immobilie kaufen? Stimmt, rein sachlich betrachtet sind die Zeiten aktuell turbulent und viele Menschen sind sehr beunruhigt. Andererseits gilt die eigene Immobilie in Deutschland seit jeher als Teil der Selbstverwirklichung und ist mit Wünschen und Träumen verbunden. Daher ist eine solche Investition oft eine Herzensangelegenheit und weniger eine Frage des Zeitpunkts.

Und dennoch wollen Käufer doch sicherlich den einen richtigen Zeitpunkt erwischen? Das ist ja bei allen Produkten der Fall. Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis, allerdings wollen auch die Verkäufer den bestmöglichen Zeitpunkt erwischen.

Gibt es diesen Zeitpunkt denn? In gewisser Weise hat alles seine guten und weniger guten Zeitpunkte. Meistens weiß man das allerdings erst danach, wann das der Fall war. Daher spielt die Herangehensweise eine zentrale Rolle. Käufer sollten den Markt gut sondieren und sich gut über das vorhandene Angebot informieren, um gezielt besichtigen zu können und eine gute Grundlage für Kaufentscheidungen zu treffen. Um im richtigen Segment zu suchen, sollte auch eine Finanzierungsprüfung am Anfang einer Suche stehen.

Was könnten denn geeignete Kriterien für den Kauf der eigenen Immobilie sein? Neben den emotionalen Faktoren und einem gewissen Vorstellungsvermögen steht an erster Stelle natürlich die Lage der Immobilie. Dazu gehört auch die unmittelbare Umgebung und die Infrastruktur. Wichtig sind zudem Zuschnitt und Statik des Gebäudes. Daraus kann sich dann ergeben, welche Entwicklungsmöglichkeiten die Immobilie mit sich bringt. Nicht zuletzt gewinnt auch der Energieverbrauch eine zunehmend an Bedeutung.

Welche Rolle spielt generell die Preisentwicklung der Wohnkosten bei einer Kaufentscheidung? Oft wollen sich Käufer eines Eigenheims vergrößern und suchen nach einer Immobilie mit 4-6 Wohnräumen. Man sollte sich darüber im Klaren sein, dass natürlich auch die Verbrauchskosten mit zunehmender Wohnfläche steigen. Der Haupt-Preistreiber, die Heizkosten, war zuletzt stabil. So liegt bspw. der Preis für Heizöl in den vergangenen 6 Monaten ziemlich konstant zwischen 90-100 Cent je Liter. Selbstverständlich unterliegen auf der anderen Seite die Dienstleistungen wie Müll- oder Wasserversorgung den allgemeinen Preisentwicklungen. Beim Kauf von Eigentumswohnungen rechnen professionelle Hausverwalter inzwischen oft schon mit 2,50-3,00 EUR je qm an Hausgeld.

Wie wird sich das in den nächsten Jahren entwickeln? Zunächst einmal sollte man sich damit auseinandersetzen, dass modernes Wohnen Geld kostet. Das liegt daran, dass bei modernen Wohnanlagen meist ein Hausmeisterservice, ein Hausverwalter und verschiedene Wartungsverträge abgeschlossen werden. Ein Wartungsvertrag für eine Aufzugsanlage kostet in einem 6-Familienhaus ca. 50 EUR pro Monat für jede Wohneinheit. Es kommt also darauf an, welche Maßstäbe sich Käufer künftig setzen.

Und außerdem? Steigende Wohnkosten werden uns in Zukunft noch viel mehr beschäftigen als heute. Auf der einen Seite betrifft das die Nebenkosten. Nehmen Sie doch nur mal die Grundsteuer. Hier gehen gerade die ersten Bescheide an die Eigentümer raus, die aufgrund einer neuen Berechnungsmethode teilweise bis zu 700 % der bisherigen Grundsteuer zahlen sollen. Andererseits werden die Mieten deutlich steigen.

Warum werden die Mieten denn steigen? Man zahlt doch jetzt schon über 10 EUR am Rand von Kassel? Das ist einfach zu erklären. Die benötigten Wohnungen werden aktuell nicht gebaut, weil die hohen Herstellungskosten dazu führen, dass Bauträger kalte Füße bekommen. Mieter müssten in der Folge mit einer Kaltmiete von ca. 15 EUR rech-

nen, damit sich das Projekt trägt. Das ist eine Größenordnung, die wir in unserer Region bislang nicht gewohnt sind. Die Alternative ist dann also die Miete in einer Bestandsimmobilie oder der Kauf.

Wo werden denn die Kaufpreise von Wohnhäusern hingehen? Zwischen 2010-2022 lagen die Preise für Neubauten und Bestandsimmobilien etwa 50.000 EUR auseinander. Seit 2022 klafft diese Schere deutlich auseinander. Eine Bestandsimmobilie kostet heute bundesweit im Schnitt etwa 350.000 EUR und musste rd. 50.000 EUR ggü. dem Allzeithoch in 2022 einbüßen, ein Neubau ist auf mittlerweile rd. 550.000 EUR angestiegen. Es spricht also vieles dafür, dass die Kaufpreise für Bestandsimmobilien in den nächsten fünf Jahren deutlich teurer werden und der Abstand zu Neubauten wieder verkleinert wird.

Wie ermittelt man den richtigen Kaufpreis?

Am besten informieren sich Käufer und Verkäufer erst einmal auf kostenfreien Vergleichswertrechnern wie unter www.mein-hauspreis.de. Bei darüber hinaus gehenden Fragen gibt es seriöse Maklerunternehmen mit entsprechend guter Marktkenntnis. Vielen Dank, Herr Woschek. Für Fragen erreichen Sie die Leserinnen und Leser unter 05681/999 3333 oder per Mail an woschek@vr-immo-partner.de. NH

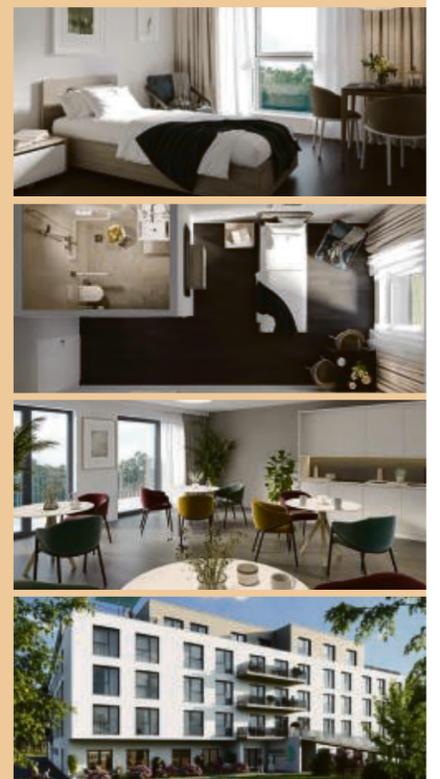
Immobilie der Woche

Vollstationäre Seniorenresidenz in Kassel-Bettenhausen

Ellenbacher Str. 9, 34123 Kassel



Abbildungen: Unverbindliche Visualisierungen



LAGE: Nahe des geografischen Mittelpunktes Deutschland gelegen, ist Kassel in vielerlei Hinsicht mehr als ein bedeutender Industriestandort. Das Stadtgebiet wird von der Fulda durchflossen und verfügt – umsäumt von Wäldern und Mittelgebirgslandschaft – über viele Natur- und Vogelschutzgebiete.

KAPITALANLAGE ALS ALTERSVORSORGE

IMMOBILIE: Es erwarten Sie 112 Pflegeapartements mit verschiedenen Grundrissen (von 45,15 m² bis 49,19 m²), verteilt auf vier Ebenen. 23 davon sind besonders für Rollstuhlfahrer geeignet. Die Apartments sind über Personenaufzüge zu erreichen, bieten u. a. barrierefreie Pflegebäder mit hochwertiger Ausstattung und Fußbodenheizungen mit Versorgung über Fernwärme. Jedes Appartement enthält eine Vorrichtung für eine mögliche Pantryküche.

IHRE MEHRWERTE IM ÜBERBLICK

GESICHERTE MIETEINNAHMEN: Langfristig abgesichert durch einen erfahrenen Betreiber – bereits jetzt für 25 Jahre garantiert.
ATTRAKTIVE STEUERVORTEILE: Nutzen Sie Sonderabschreibungen, um Ihre Rendite zu steigern.
BEVORZUGTES WOHNRECHT: Entscheiden Sie selbst, ob Sie später von diesem exklusiven Wohnangebot Gebrauch machen möchten.

Kaufpreis: 239.500,- €

new.space

Clever investiert – steuerlich optimiert

new.space AG

Friedrichsstr. 14

34117 Kassel

bettenhausen@newspace-ag.de