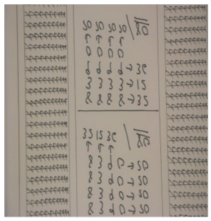
KANZLEI FÜR GRUNDSTÜCKS– UND IMMOBILIENBEWERTUNGEN

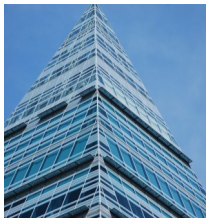
Sachverständigenbüro Herbert Brenner, Filderstadt)

BAND 1 AUSGABE 1 14.12..2016

Topthemen in diesem Newsletter

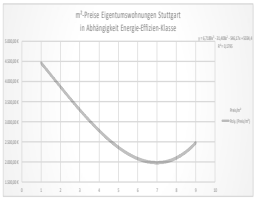


Baugeld wird teurer (Hyperlink zum Topthema)



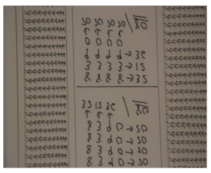
Fellbach Gewa Hochhaus in der Insolvenzy)

Mietpreisbremse für möblierte Wohnungen



Energieeffizienz wenig Motivation?

Hypothekenzinsen steigen

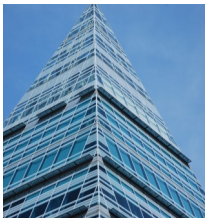


Die Präsidentenwahl von Donald Trump hat auch in Deutschland die Zinsen wieder steigen lassen. Das beunruhigt auch die Deutsche Bundesbank. Zwar zeigt sie sich in ihrem aktuellen Stabilitätsbericht nur moderat besorgt. Dennoch bleibt unbenommen, den wohl stärksten Immobilien-Preisboom der letzten Jahrzehnte. Die Gefahr nachgebender Preise ist evident. Ob man das Ganze als Immobilienblase oder überhitzte Preisdynamik bezeichnen will, ist schlichtweg egal. Ansteigende Zinsen werden sich auf die Immobilienwerte auswirken.

Dabei müssen aber auch die Banken vor einer Zinsfalle aufpassen. Die Bundesbank verweist hierzu auf einen zunehmenden Anteil der Immobilienkredite mit langen Laufzeiten. Das ist für Kreditnehmer gut, aber umgekehrt für die Banken—die andere Seite der Medaille—aber schlecht.

Langfristige Zinsbindungen mit derzeit niedrigen Zinsen führen die Banken auf direktem Weg ins Minusgeschäft, dann, wenn die Zinsen wieder stark ansteigen.

Gewa Hochhaus in der Insolvenz



Die notwendige Aufmerksamkeit hat die Gewa-Insolvenz wohl noch nicht ganz erreicht.

Zur Zeit liest man, dass die Anleger, die eine Gewa-Tower-Anleihe eventuell mit einem Teilverlust rechnen müssen. Die Anleihe—die in der derzeitigen Niedrigzinsphase—eine doch hohe jährliche Verzinsung von 6,5 % bieten sollte—ist stark abgestürzt. Von nahe 100 bis (nach Insolvenzantrag) 30 Prozent.

Die ausgegebene Anleihe ist, wie man liest, dinglich im Grundbuch gesichert. Wie weit diese Sicherung reicht, bzw. wieviel die einzelnen Anleger verloren haben, wird sich noch rausstellen.

In hohem Maße verwunderlich allerdings ist, das sich bislang noch niemand tiefere Gedanken über die möglichen Verluste der Käufer von Eigentum in dieser Immobilie Gedanken gemacht hat. Ich gehe—bis auf weitere Informationen—davon aus, dass die dingliche Sicherung, so weit sie werthaltig ist, gerade mal für die Anleihe-zeichner, ganz oder teilweise, reichen wird.

Der Käufer einer Eigentumseinheit in dieser Immobilie sollte sich jedenfalls schnellstens darum kümmern, ob er von bereits erfolgten Zahlungen noch irgend etwas retten kann.

Eine Bankbürgschaft, zur Sicherung möglicher Ausfälle geleisteter Zahlungen vor dem grundbuchrechtlichen Eigentumsübergang, hat wohl niemand Gebrauch gemacht.

Dabei hat doch schon der Nominalzins dieser Anleihe von 6,5 % deutlich auf eine hochriskante Anlage—bei derzeitiger Niedrigzinsphase—hingewiesen. Egal, mit welcher Bonität diese Anleihe (mit zusätzlicher Beobachtungsempfehlung), bewertet wurde.

Mietpreisbremse für möblierte Wohnungen

Da stellt doch tatsächlich jemand die Frage, ob die Mietpreisbremse auch für möbliert vermietete Wohnungen gilt. Nun, so ganz befremdlich war diese Frage nicht.

Das befremdliche an dieser Frage ist nämlich nicht beim Fragesteller zu suchen, sondern vielmehr bei den Erstellern und Verwendern der jeweiligen Mietspiegel zu suchen.

Gerade der Deutsche Mieterbund (DMB) weist zu dieser Frage ausdrücklich darauf hin, dass bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

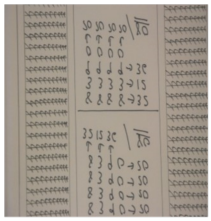
„Einrichtungen, wie z.B. eine Einbauküche, zum Teil bereits als wertsteigerndes Merkmal berücksichtigt sei“.

KANZLEI FÜR GRUNDSTÜCKS– UND IMMOBILIENBEWERTUNGEN

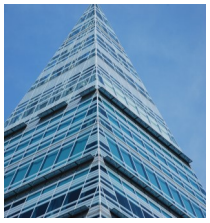
Sachverständigenbüro Herbert Brenner, Filderstadt)

BAND 1 AUSGABE 1 14.12.2016

Topthemen in diesem Newsletter

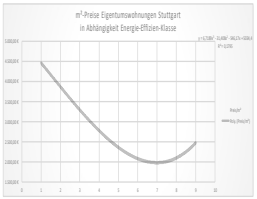


Baugeld wird teurer (Hyperlink zum Topthema)



Fellbach Gewa Hochhaus in der Insolvenzy)

Mietpreisbremse für möblierte Wohnungen



Energieeffizienz wenig Motivation?

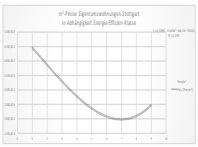
Mietpreisbremse für möblierte Wohnungen

Ich habe schon lange nichts dümmeres mehr gelesen.

- Das vom DMB zitierte Urteil des LG Hamburg (AZ: 316 S 81/15) sagt eben nicht, dass der Möblierungszuschlag ausschließlich vom aktuellen Zeit– bzw. Nutzungswert abhängt. Das Gericht sagt lediglich, dass keine Erkenntnisse über den Zeitwert eingebrachter Möbel vorlägen.
- Wenn Einbauküchen zu einem (unbekannten) Anteil als wertsteigerndes Merkmal im Mietspiegel bereits berücksichtigt sei, so hat man hier ganz eindeutig die Vorgabe vergleichbare Mieten verlassen. Man hat vergleichende Unterschiede glatt gebügelt.
- So man für einen Mietspiegel zwar (hinsichtlich Einbauküchen und/oder andere Möblierungen) vergleichende Mieten vorliegen hat so kann man hierzu auch Vergleichsmieten erstellen. Man muss nichts vermischen.
- So man keine vergleichende Mieten vorliegen hat, kann man

- So man keine vergleichende Mieten vorliegen hat, kann man, aber nur äußerst hilfsweise, eine finanzmathematische Berechnung erstellen. Wobei Klarheit herrscht, dass die anzuhaltenden Variablen (Zinssatz, Zeitwert, Zeitdauer für die Berechnung) alle nur, mehr oder weniger fachmännisch, geschätzt werden können.

Energieeffizienz—wenig überzeugende Motivation?



Keine Ahnung wie jemand die Meinung gewinnen kann, dass die Energie-Effizienz keine überzeugende Motivation eines Immobilien-kaufs sei. Sicherlich sind es nicht die ersten und hauptsächlichen Beweggründe eine Immobilie erwerben zu wollen. Eben sowenig wie jemand einen Stellplatz mit Wohnung, sondern eben eine Wohnung mit Stellplatz erwerben will.

Eine Preisbestimmende und den Wert beeinflussende Rolle spielt die Energieeffizienz jedoch allemal.

Das nebenstehende Diagramm ist der Faktencheck.

Kanzlei für Grundstücks– und Immobilienbewertungen | Sachverständigenbüro Brenner
info@wert-brenner.com | www.wert-brenner.com
Forststraße 21, 70794 Filderstadt
(0711) 772746