



ImmoAktuell.

IMMOBILIEN, WOHNEN UND LEBEN.



EDITORIAL

Liebe Kundinnen und Kunden,
liebe Partner und Freunde,

ein ereignisreiches Jahr neigt sich dem Ende zu. Es war ein Jahr voller Herausforderungen, neuer Möglichkeiten und vor allem dankbarer Momente, in denen wir gemeinsam mit Ihnen große und kleine Träume verwirklichen durften. Dafür möchten wir uns von Herzen bedanken!

Im Namen meines gesamten Teams wünsche ich Ihnen und Ihren Lieben ein frohes Weihnachtsfest und ein gesundes, glückliches Jahr 2025. Möge das kommende Jahr Ihnen Zufriedenheit, Erfolg und schöne Momente bringen.

Wenn Sie 2025 neue Pläne haben – sei es ein Immobilienverkauf, -kauf oder eine Vermietung – zögern Sie nicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Wir freuen uns darauf, auch im neuen Jahr Ihr verlässlicher Partner in Immobilienfragen zu sein.

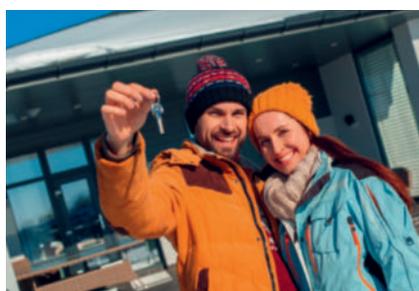
Ihr Michael Mühlmann

Baldur Immobilien GmbH
Sammelweisstraße 8
82152 Planegg

<https://www.remax-prime.de>
T +49 89 904 204 680
E info@remax-prime.de

„Nun sollten sämtliche Glocken läuten.“

JETZT DIE CHANCE ZUM IMMOBILIENKAUF NUTZEN!



Noch warten oder zuschlagen? Für alle, die sich ihre Vorstellungen vom Wohnen im Eigentum erfüllen wollen, stehen die Sterne derzeit günstig.
Foto: Viktoriia Hnatiuk, iStock

Sind die derzeitigen Rahmenbedingungen gut für einen Immobilienkauf? Sollten Mieter, die Wohneigentum erwerben möchten, jetzt handeln? Die Newsletter-Redaktion bat Michael Neumann um seine Einschätzung. Er ist Vorstandsvorsitzender der Dr. Klein Privatkunden AG, einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands.



Michael Neumann

Herr Neumann, wie erwartet hat die Europäische Zentralbank den Leitzins am 17. Oktober zum dritten Mal in diesem Jahr nach unten korrigiert auf derzeit 3,25 Prozent – so niedrig stand er zuletzt im Mai 2023. Die Zinsen für eine zehnjährige Baufinanzierung liegen derzeit bei etwa drei Prozent und die Inflationsrate ist zum ersten Mal seit drei Jahren auf unter zwei Prozent gerutscht. Würde sich ein Immobilienkauf jetzt also lohnen?

Aus meiner Sicht ist es momentan absolut lohnenswert, in eine Immobilie zu investieren, denn die Rahmenbedingungen für eine Baufinanzierung sind gerade recht ansprechend. Zum einen ist das aktuelle Bauzinsniveau historisch betrachtet sehr attraktiv. Noch dazu wird nach wie vor sehr wenig neu gebaut, die Mieten steigen kontinuierlich weiter und aller Voraussicht nach werden auch die Immobilienpreise in den kommenden Jahren deutlich anziehen. Wer also ohnehin mit dem Gedanken spielt, Wohneigentum zu erwerben, dem empfehle ich, jetzt zu handeln.

Sie denken also nicht, dass 2025 mit neuen Zinssenkungen und eventuell noch besseren Bedingungen für den Immobilienkauf zu rechnen ist?

Auch wenn die Europäische Zentralbank im kommenden Jahr noch einige Zinssenkungen vornimmt, werden diese keinen großen Einfluss auf die Baufinanzierungszinsen haben, da solche Langfristzinsen nicht direkt auf den kurzfristigen Leitzins der EZB reagieren. Außerdem sind weitere Lockerungen der EZB in 2025 bereits in die Bauzinsen eingepreist. Ich rate jedem interessierten Immobilienkäufer dringend davon ab, auf weiter sinkende Zinsen für Baufinanzierungen zu spekulieren.

Worauf sind die steigenden Preise in den nächsten Jahren Ihrer Meinung nach zurückzuführen?

Die zunehmend angespannte Situation auf dem Mietmarkt, verursacht durch

steigende Mieten, überbordende Regulatorik und ein rückläufiges Angebot, sorgt dafür, dass wieder mehr Menschen Eigentum erwerben möchten. Die steigenden Preise sind meines Erachtens außerdem darauf zurückzuführen, dass sich die Leistbarkeit von Wohneigentum in den vergangenen zwei bis zweieinhalb Jahren verbessert hat. Die Immobilienpreise waren erstmals seit vielen Jahren rückläufig, die Einkommen sind vor allem im laufenden Jahr in der Breite deutlich gestiegen. Wir sehen mittlerweile eine moderatere Inflation und die Bauzinsen haben sich stabilisiert. Wenn die Zinsen auf dem jetzigen Niveau stabil bleiben, rechne ich in den nächsten ein bis zwei Jahren mit spürbaren Preissteigerungen bei den Wohnimmobilien.

In welchen Teilen und Metropolen Deutschlands werden die Teuerungen sich am stärksten auswirken?

Das ist äußerst schwer zu prognostizieren. Für das dritte Quartal dieses Jahres erkennen wir beispielsweise, dass die Teuerung bei Eigentumswohnungen in

Hannover und bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Dresden mit über vier Prozent im Vergleich zum Vorquartal am größten ist. Die Teuerungsrate bei preislichen Spitzenreitern wie München oder Frankfurt am Main ist im Vergleich dazu noch etwas zurückhaltender – was auf den ersten Blick ungewöhnlich erscheint. Allerdings sprechen wir in den südlichen Metropolregionen auch über ein anderes preisliches Gefüge als beispielsweise in den neuen Bundesländern. Grundsätzlich werden Preise in den strukturstarken Regionen und Metropolregionen überproportional steigen, weil dort der Zuzug am stärksten sein wird.

Sind Eigentumswohnungen gleichermaßen von den voraussichtlichen Preissteigerungen betroffen wie Ein- und Zweifamilienhäuser?

In allen Segmenten und in allen genannten Regionen kann ich mir einen spürbaren preislichen Anstieg für 2025 sehr gut vorstellen. Eine überproportionale Teuerung von Eigentumswohnungen werden wir voraussichtlich in

Großstädten wie Hamburg, München und Düsseldorf sehen, zumal Ein- und Zweifamilienhäuser in Stadtzentren doch eher rar gesät sind.

Wie lautet abschließend Ihr Rat an Mieter, die sich ihre Wohnvorstellungen erfüllen wollen?

Bei Mietern, die aktuell nicht mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind und die sich den Umzug in ein Eigenheim oder in eine eigene Wohnung vorstellen können, sollten nun sämtliche Glocken läuten, da die Rahmenbedingungen für einen Immobilienkauf derzeit absolut attraktiv sind. Ich empfehle jedem, der willens ist, das Projekt „Eigentum“ umzusetzen, schnell zu handeln. Ich gehe davon aus, dass sich der Druck im Eigentumsmarkt in den kommenden Jahren sukzessive verstärken wird. Die Chancen auf attraktive Angebote könnten dann bald wieder deutlich kleiner sein und der Käufermarkt schnell wieder zu einem Verkäufermarkt werden.

Foto von Michael Neumann:
Dr. Klein Privatkunden AG

Köstliche Lachs-Canapés.

DIESE HÄPPCHEN MIT GERÄUCHERTEN LACHS MACHEN SÜCHTIG.



Ebenso köstlich wie festlich sind diese Lachs-Canapés als weihnachtliche Vorspeise.

Und so geht's: Den Frischkäse in eine Schüssel füllen, mit Pfeffer und Salz

abschmecken und verrühren. Den Schnittlauch waschen, trockenschütteln, in feine Röllchen schneiden und unter den Frischkäse heben.

Aus den Brotscheiben Kreise ausstechen, diese mit der Frischkäsecreme bestreichen. Die Lachsscheiben längs halbieren, aufrollen und auf die Brotkreise setzen. Den Dill waschen, trockenschütteln und grob schneiden, die Canapés mit dem Dill garnieren.

Wer kein Vollkornbrot mag, kann für die Lachs-Canapés anstelle von Vollkornbrot natürlich auch Toast



ZUTATEN:

Zutaten für ca. 4 Personen:

- 200 g Räucherlachs
- 6 Scheiben Vollkornbrot
- 100 g Frischkäse
- 1 Bund Schnittlauch
- 1 Prise Salz
- 1 Prise Pfeffer
- Dill nach Belieben



oder Baguettescheiben verwenden.
Guten Appetit!

Warme Farben und natürliche Materialien.

BEI DER WEIHNACHTSDEKO 2024 STEHT DIE NATUR PATE.

Wer hat an der Uhr gedreht? Das schönste Fest des Jahres steht bereits vor der Tür. Und was könnte die Vorfreude auf die Weihnachtsfeiertage besser befeuern als eine stilvolle Dekoration? Natürlich gibt es einige neue Trends, doch auch das traditio-

nelle weiß-rot-goldene Weihnachts-ambiente steht 2024 hoch im Kurs.

Warme Farbtöne, natürliche Materialien und minimalistische Designs, das sind die Hauptzutaten für die diesjährige Weihnachtsdekoration. Auch Selbstge-

machtes, nostalgische Elemente und Deko im Vintage-Stil sind angesagt.

Facettenreiche Farbpalette.

Warme, erdige Töne wie Moosgrün, Beige und Braun werden in diesem Jahr bevorzugt mit Weiß- und Grautönen

kombiniert und mit festlichen goldenen Akzenten veredelt, die Glanz und Wärme beisteuern. Traditionelle Weihnachtsfarben wie Rot sind nach wie vor sehr beliebt, überraschen jedoch mit neuen dunklen Nuancen wie Burgunderrot und Granat oder mit fruchtigen Beerentönen und wirken zusammen mit einem satten Pinien-, Smaragd- oder Kiefergrün zeitlos und festlich.

Wer ist eher pastellig mag, kommt beim poetisch-romantischen Stil auf seine Kosten. Hier werden künstlerisch-verspielte Designs in zarten Farben präsentiert, auch ein helles und kühles Eisblau ist beliebt, kombiniert mit strahlendem Weiß und Silber.

Natürliche Materialien.

Passend zum zentralen Gebot der Nachhaltigkeit und zum nach wie vor angesagten skandinavisch-minimalistischen Stil sind die Materialien in diesem Jahr schlicht, dezent und so naturbelassen wie möglich. Im Trend liegen nachwachsende Materialien wie Holz, Kork, Borke, Weide, Blätter, Gräser und getrocknete Tannenzapfen, kombiniert mit Metall, Marmor und Stein. Auch aus Wolle, Leinen, Papier und recycelten Materialien sind Herzstücke der Weihnachtsdeko, wie z. B. hölzerne Eulenfiguren, gefertigt. Besonders wichtig ist die Haptik. In Kontrast zu den rauen und strukturierten Oberflächen der Naturmaterialien stehen glat-

te und polierte Gegenstände aus Glas wie Weihnachtskugeln und Vasen oder aus Metall, z. B. Kerzenständer. Für ultimativ skandinavisches Flair auf der Weihnachtstafel sorgt handgefertigtes Geschirr aus Keramik.

Klare Formen.

Sie ahnen es bereits: Schnörkel sind out, stattdessen setzt man in diesem Jahr auf die klaren und einfachen Formen skandinavischer Ästhetik. Kugeln, Rechtecke und Prismen bestimmen das Bild. Nostalgischen Charme verleihen Figuren im Vintage-Stil wie weiße Rentiere und Engel – und natürlich zeitlose rustikale Deko-Objekte aus Naturmaterialien.

Was Vermieter wissen sollten.

BETRIEBSKOSTEN: FAST JEDE ZWEITE ABRECHNUNG IST FEHLERHAFT.

Am 31. Dezember 2024 endet der jährliche Abrechnungszeitraum für die Betriebskosten. Als Vermieter haben Sie dann genau ein Jahr Zeit, die Betriebskostenabrechnung zu erstellen. Die rechtlichen Anforderungen hierfür sind streng. Ist die Abrechnung fehlerhaft, verliert sie ihre Gültigkeit. In diesem Fall muss der Mieter auch keine Nachzahlung leisten.

Unter Betriebskosten versteht man die regelmäßig entstehenden Kosten, die der Vermieter nach § 556 BGB einmal jährlich in einer Betriebskostenabrechnung auflisten und dem Mieter per Post zukommen lassen muss – insofern dieser monatliche Nebenkostenvorauszahlungen leistet. Die Abrechnung dient dazu, festzustellen, ob eine Nachzahlung fällig ist, da der Mieter z. B. mehr Energie verbraucht hat, als von der Pauschale abgedeckt ist, oder ob er stattdessen eine Rückzahlung vom Vermieter erhält.

Auch wenn beide Begriffe oft synonym verwendet werden, sind nicht alle Nebenkosten auch Betriebskosten. Während man unter Nebenkosten alle Kosten versteht, die für den Unterhalt einer Immobilie anfallen (also auch Aufwendungen für Verwaltung sowie Instandsetzung und -haltung der Immobilie, die vom Vermieter selbst zu tragen sind), beinhalten die Betriebskosten lediglich die nach § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) auf

den Mieter umlagefähigen Positionen. Dazu zählen unter anderem Grundsteuern, Wasserversorgung, Heizung und Warmwasser, Gartenpflege, Müllabfuhr, Hausmeister sowie Haftpflicht, Glas- und Gebäudeversicherung. Sonstige Betriebskosten wie die Wartung von Rauchmeldern und Feuerlöschern oder das Reinigen der Dachrinnen dürfen nur umgelegt werden, wenn sie im Mietvertrag explizit aufgelistet sind (vgl. BGH-Urteil VIII ZR 167/03).

So weit, so klar. Doch wo liegen die häufigsten Fehlerquellen? Auf was muss der Vermieter achten, um Streit mit dem Mieter zu vermeiden und seinen etwaigen Anspruch auf eine Nachzahlung zu wahren?

Frist nicht eingehalten.

Der häufigste Fehler ist auch der am leichtesten vermeidbare: Die Frist für die Erstellung und Zustellung der Betriebskostenabrechnung wurde nicht eingehalten. So muss die Nebenkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2024 spätestens bis zum Mittag des 31.12.2025 im Briefkasten des Mieters liegen.

Falscher Umlageschlüssel.

Der Umlageschlüssel für die Betriebskosten richtet sich nach den Vereinbarungen im Mietvertrag. Um eine faire Kostenteilung zu gewährleisten, ist es üblich, verschiedene Verteilerschlüssel zu verwenden. Ist nichts anderes vereinbart ist, sind die Nebenkosten nach Wohnfläche zu verteilen. Anders sieht

es bei verbrauchsabhängigen, den sogenannten warmen Nebenkosten für Heizung und Warmwasser aus. Der Verteilerschlüssel für jede Kostenart muss in der Abrechnung angegeben werden.

Fehlerhafte Heizkostenabrechnung.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden zu mindestens 30 und maximal 50 Prozent nach der Wohnfläche und zu 50 bis höchstens 70 Prozent nach dem erfassten Wärmeverbrauch abgerechnet. Bei der verbrauchsabhängigen Abrechnung darf der Vermieter auch Fixkosten wie Grundgebühren oder Zählermiete umlegen.

Abrechnung ist unvollständig.

Neben dem Verteilerschlüssel müssen gemäß § 259 BGB folgende weitere Angaben in der Betriebskostenabrechnung aufgelistet sein: der Abrechnungszeitraum, die Gesamtkosten einer Kostenart, die Berechnung des jeweiligen Mieteranteils sowie der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Der Vermieter muss dem Mieter Einsicht in alle Abrechnungsunterlagen gewähren. Ist dieser nicht einverstanden, weil er die Abrechnung formell oder inhaltlich für fehlerhaft hält, weil sie nicht klar formuliert ist oder vom Mietvertrag abweicht, muss er innerhalb von zwölf Monaten Widerspruch einlegen.

Quellen: gesetze-im-internet.de, wiwo.de, mdr.de, fachanwalt.de, haufe.de, gev-versicherung.de, miet-recht.com, haus-und-grund.com, objego.de, mieterengel.de

