

Wohnungsmarkt ist gesund

Die Bundesbank hat jüngst vor einer Überhitzung des Immobilienmarktes gewarnt. Inzwischen hat die Dynamik der Preissteigerung etwas nachgelassen, doch die Preise steigen weiterhin schneller als die Mieten. Im internationalen Vergleich ist dies aber noch moderat. Zum Vergleich: Das Preis-Miet-Verhältnis stieg im Vorfeld der Finanzkrise in Spanien innerhalb von fünf Jahren um mehr als 80 Prozent, in vielen US-amerikanischen Metropolen sogar doppelt so stark. „Trotz steigender Preis-Miet-Verhältnisse scheint eine spekulative Blase weit entfernt“, erläutert das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln.

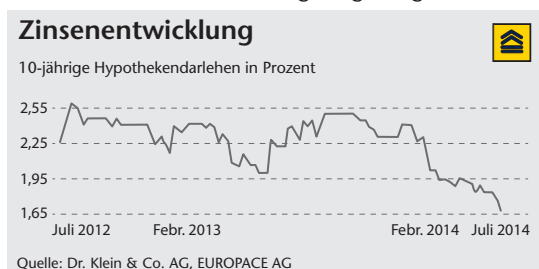
Die Deutschen sind reich

Das Geld- und Immobilienvermögen der privaten Haushalte in Deutschland beträgt über zehn Billionen Euro. Das gesamte Geldvermögen umfasst 5,1 Billionen Euro.



Niedrigzinspolitik setzt sich fort

Im Juni 2014 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins auf 0,15 Prozent gesenkt. Weitere Maßnahmen sollen die Märkte stabilisieren und die Kreditvergabe zur Ankurbelung der Wirtschaftsleistung stimulieren. Die Konditionen für Baufinanzierungen haben sich nochmals vergünstigt. Fachleute erwarten keine weiteren Verbilligungen. Käufer, Bauherren oder Kunden, die eine Anschlussfinanzierung brauchen, sollten die neuen Tiefststände nutzen, um die Finanzierung langfristig zu sichern.



Wohneigentum beliebt wie nie zuvor



Nie war es leichter als jetzt, Wohneigentum zu bilden.

Die selbst genutzte Wohnimmobilie hat vor allem wegen der historisch niedrigen Zinsen deutlich an Attraktivität gewonnen. Während 2008 nur 43 Prozent der Wohnungen von Eigentümern bewohnt wurden, waren es 2010 bereits knapp 46 Prozent. Eine weitere Steigerung der Quote ist unter den aktuellen Rahmenbedingungen zu erwarten. Dabei ist die Entscheidung „mieten oder kaufen?“ weniger eine Frage des Geldes als der individuellen Einstellung und Lebenssituation. Das IW Köln hat untersucht, wo sich das Kaufen und Mieten besonders lohnt. Im Jahr 2009 war das Vermieten bzw. Mieten in 73 Prozent aller Landkreise die vorteilhaftere Wohnform, während lediglich in sieben Prozent das Kaufen lohnender war. 2013 war das Kaufen bereits in 27 Prozent und das Mieten in nur noch 22 Prozent aller Landkreise die günstigere Wahl. Auch das Institut für Städtebau geht von einer steigenden Eigentümerquote und einer steigenden Nachfrage aus. Überdurchschnittlich hohe Zuwächse bei der Wohnflächennachfrage werden vor allen in München, Berlin, Hamburg, Bonn und Stuttgart sowie in Teilen Brandenburgs im Speckgürtel um Berlin, in Nordniedersachsen, Bayern und Baden-Württemberg erwartet.

Breites Bündnis für Wohnen und Bauen

Bund, Länder, Kommunen und Verbände – zum Beispiel der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und der Deutsche Mieterbund – wollen gemeinsam geeignete Maßnahmen zur Bewältigung aktueller wohnungspolitischer Herausforderungen ergreifen. Ziel ist es, den steigenden Wohnraumbedarf in bestimmten Regionen zu decken und gleichzeitig soziale, demografische und energetische Anforderungen zu berücksichtigen. Insbesondere in Ballungsräumen fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Wesentliche Handlungsfelder sind der Neubau von Wohnungen sowie die Belebung des sozialen Wohnungsbaus, aber auch die Frage nach bezahlbaren Mieten und die soziale Sicherung des Wohnens.

Bauvertrag mit Grundstückskauf muss beurkundet werden

Für einen Bauvertrag gelten grundsätzlich keine speziellen Formvorschriften. Bildet jedoch der Bauträgervertrag eine rechtliche Einheit mit dem ebenfalls geschlossenen Kaufvertrag für ein Grundstück, ist die notarielle Beurkundung zwingend vorgeschrieben. Dabei ist entscheidend, ob der Grundstückserwerb an den Abschluss des Bauvertrags gebunden ist und beide Verträge miteinander stehen und fallen sollen. Die Einheit wird oft durch die Bebauung auf einem ganz bestimmten Grundstück hergestellt. Die Formvorschrift ist auch erfüllt, wenn beide Verträge nicht in einer Urkunde enthalten sind, sondern nacheinander geschlossen werden (OLG Koblenz, 25.03.2014, 3 U 1080/13).

Darauf sollten Immobilienerben achten



Eigentum verpflichtet – das gilt auch für geerbte Immobilien.

Immobilienerben, die die Immobilie nicht veräußern wollen, sollten sich zügig als neue Eigentümer in das Grundbuch eintragen lassen. Liegt ein Erbschein vor, ist die Änderung beim Amtsgericht zwei Jahre lang gebührenfrei. Danach beträgt die Gebühr rund ein Prozent des Marktpreises. Das kann schnell eine vierstellige Summe werden. Soll das Objekt vermietet oder verkauft werden, verlangt der Gesetzgeber einen Energieausweis, der möglicherweise erst noch zu erstellen ist. Der neue Eigentümer trägt die Verantwortung dafür, dass keine Gefahren von der Immobilie ausgehen und niemand zu Schaden kommen kann. Eine Begehung gibt Aufschluss über die Gegebenheiten: Hält das Dach einem Sturm stand, gefährden morsche Bäume das Nachbargrundstück, und ist für die Schnee- und Eisbeseitigung gesorgt? Auch die Versicherungen und bei Eigentumswohnungen die Protokolle der Eigentümerversammlungen sollten geprüft werden, um unliebsame Überraschungen zu vermeiden.

Schutz für Lärmempfindliche

Lärm ist in vielen Fällen vermeidbar. Neubauten verfügen heute über eine gute Schalldämmung, bei Altbauten sieht das dagegen oft anders aus. Schätzungen gehen davon aus, dass rund 3,3 Millionen Mehrfamilienhäuser in Deutschland nicht ausreichend gedämmt sind. Dank neuer Werkstoffe und Techniken kann der Schallschutz bei Modernisierungen mit professioneller Unterstützung erheblich verbessert werden. Oft reichen bereits einfache, aber wirkungsvolle Maßnahmen; Teppiche oder Teppichböden reduzieren je nach Dicke des Flors den Trittschall um 20 bis 40 Dezibel. Wer Parkett bevorzugt, kann eine integrierte Dämmschicht wählen, sogenanntes Flüsterparkett. Wirkung zeigen diese Maßnahmen allerdings nur, wenn der Estrich sorgfältig verlegt wurde. Stößt er an andere Bauteile, können sich Geräusche ungehindert im Haus verbreiten. Schwimmender Estrich vermindert den Trittschall allein um 20 bis 25 Dezibel. Ein nachträglicher Austausch des Estrichs kostet ab 30 Euro pro Quadratmeter.

Laub fegen auf dem Gehweg steuerlich geltend machen

Steuerzahler können nun auch Kosten, die durch die Straßenreinigung vor dem Haus entstehen, als haushaltsnahe Dienstleistungen in der Steuererklärung angeben (BFH, Az. VI R 56/12). Bisher haben die Finanzämter Kosten für Arbeiten außerhalb des eigenen Grundstückes nicht anerkannt.



Foto: © Diejane | Flickr.com

Eine Berliner Klägerin hatte moniert, dass sie die Kosten nicht von der Steuer absetzen konnte, obwohl sie sogar dafür haften muss, wenn jemand stürzt. Steuerzahler können vom Arbeitslohn für haushaltsnahe Dienstleistungen 20 Prozent direkt von der Steuerschuld abziehen, maximal 4.000 Euro. Die Leistungen müssen eine hinreichende Nähe zur Haushaltsführung aufweisen und gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts oder entsprechend Beschäftigte erledigt werden.

Geschmackssache: Gartenzäune

Ein Grundstückseigentümer muss seinen Zaun an der Nachbargrenze nicht deshalb entfernen, weil dieser dem Nachbarn nicht gefällt. Entspricht der Zaun der ortsüblichen Einfriedung, scheidet ein Beseitigungsanspruch aus. Lässt sich keine übliche



Foto: © Mueritz | Flickr.com

Bauweise feststellen, muss der Eigentümer bei der Errichtung des Zauns lediglich eine bestimmte Höhe einhalten. Weitere optische Vorgaben sind nicht zu beachten. Eine Beseitigung kann nur gefordert werden, wenn der Zaun das Erscheinungsbild der ortsüblichen Einfriedung wesentlich stört (BGH, 17.01.2014, V ZR 292/12).

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel 2014
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, BHW, Bankenverband, Dr. Klein & Co. AG Eurospace AG, Destatis, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Mieterbund e.V., Haus & Grund, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Bethge & Partner, Test.de, Postbank, Bayerische Landesbausparkasse, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), Standard & Poor's, Universität Duisburg-Essen, Immobilienverband IVD, Statistikamt Nord, Flickr.com
Druck: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH
Abschlussredaktion: Bettina Liebler
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Badeinbau in „Kammer“ zulässig



Foto: © John Cooke | Flickr.com

Die Bezeichnung eines Raumes einer Eigentumswohnung in der Teilungserklärung oder im Aufteilungsplan stellt lediglich eine Beschreibung dar. Sie kann nicht als Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit ausgelegt werden. Jeder Eigentümer darf die in seinem Sondereigentum befindlichen Räume, sofern keine Einschränkung erfolgt, nach Belieben nutzen. Auch der Einbau eines Bades ist grundsätzlich zulässig (LG Berlin, 25.09.2013, 85 S 57/12). Die davon ausgehenden Geräusche sollen 30 Dezibel nicht überschreiten. Andere Eigentümer können aber nicht verlangen, dass keine Fließ- und Spülgeräusche, Schritte und Geräusche durch die Nutzung der Badewanne, der Dusche oder des Waschbeckens zu hören sind.

Neuer Betriebskostenspiegel

Mieter zahlen im Durchschnitt 2,20 Euro pro Quadratmeter im Monat für Betriebskosten. Die so genannte zweite Miete kann jedoch bis zu 3,19 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen, wenn alle Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammengerechnet werden. Dies sind Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung mussten 2012 durchschnittlich 3.062,40 Euro Betriebskosten gezahlt werden. Die Höhe der Heiz- und Warmwasserkosten ist regional unterschiedlich – durch klimatische Einflüsse und starke Preisunterschiede bei Öl, Gas und Fernwärme.

Grundsätzlich erlaubt: Rauchen

Ein stark rauchender Mieter muss nach einem Urteil des Landgerichts Düsseldorf (Az. 21 S 240/13) die Wohnung räumen, wenn er durch das Rauchen die anderen Bewohner des Hauses massiv belästigt und diese Belästigung nicht abstellt. Vermieter sind verpflichtet, in Mehrparteienhäusern den Hausfrieden zu wahren bzw. herzustellen. Wenn sich ein Mieter trotz mehrfacher Aufforderungen uneinsichtig zeigt, kann der Vermieter handeln und ihm im Zweifel fristlos kündigen. Selbstverständlich ist das Rauchen in der Wohnung grundsätzlich weiterhin erlaubt.



Foto: © Shmnn | Flickr.com

Teuer: Verlust des Wohnungsschlüssels

Am Ende der Mietzeit muss der Mieter alle ihm überlassenen Schlüssel zurückgeben. Wenn er das nicht kann, weil ein Schlüssel verloren gegangen ist, wird dadurch möglicherweise die Sicherheitsfunktion der Schließanlage eines Mehrfamilienhauses beeinträchtigt. Unter bestimmten Voraussetzungen muss der Mieter dann die Kosten für den Austausch der gesamten Anlage übernehmen. Das gilt insbesondere dann, wenn eine missbräuchliche Verwendung durch Unbefugte zu befürchten ist und die Schließanlage auch tatsächlich ausgetauscht wird. Voraussetzung ist, dass tatsächlich ein erstattungsfähiger Vermögensschaden eingetreten ist. Der Verlust eines Schlüssels stellt nur eine Beeinträchtigung der Sicherungsfunktion dar und ist kein Vermögensschaden. Dieser tritt erst ein, wenn das Schloss oder die Schließanlage ersetzt werden muss. Mietvertragsklauseln, die eine Ersatzpflicht für einen Schlüsselverlust unabhängig vom Verschulden des Mieters bzw. einen Schlossaustausch vorsehen, ohne dass hierfür eine konkrete Notwendigkeit besteht, sind in der Regel unwirksam (BGH, 05.03.2014, VIII ZR 205/13).

Mindestlohn: Gilt auch für Eigentümergeinschaften



Foto: © Pixelteufel | Flickr.com

Der gesetzliche Mindestlohn muss auch für Arbeiten gezahlt werden, die Hauseigentümer oder Wohnungseigentümergeinschaften zum Beispiel an Gärtner vergeben.

Der neue Mindestlohn von 8,50 Euro gilt ab Januar 2015. Ausnahmen gelten nur für Jugendliche unter 18 Jahren, bei Praktika von bis zu drei Monaten und nach mindestens zwölfmonatiger Arbeitslosigkeit. Auch Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen müssen ihren Mitarbeitern den Mindestlohn zahlen, zum Beispiel dem Hausmeister, dem Gärtner oder der Fachkraft für die Treppenreinigung. Die Eigentümergeinschaft bzw. der Eigentümer haftet als Auftraggeber für die Zahlung des Mindestlohns ebenso wie für Beiträge an gemeinsame Einrichtungen der Tarifvertragsparteien, wie zum Beispiel Zusatzversorgungs- oder Lohnausgleichskassen. Dies gilt allerdings nur, wenn der Auftraggeber als Unternehmer im Sinne des Gesetzes handelt. Ob das der Fall ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Gewerbliches Mietrecht: Schönheitsreparaturen

Ein Gewerberaummieter kann vertraglich zusätzlich zu den laufenden Schönheitsreparaturen nicht zur Endrenovierung verpflichtet werden – zumindest nicht formularmäßig. Beide Pflichten zusammen würden zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führen und sind wegen des so genannten Summierungs effekts in der Regel unwirksam. Dies gilt nicht, wenn der Mieter neben den bedarfsabhängigen Schönheitsreparaturen lediglich verpflichtet ist, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mieträume in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben, der laut BGH nicht unbedingt eine Endrenovierung erforderlich macht. Am besten regeln die Parteien individuell, wer für die Schönheitsreparaturen sowie für die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache verantwortlich ist (BGH, 12.03.2014, XII ZR 108/13).

Hoch hinaus auf den Dachgarten



Ob pflegeleicht oder anspruchsvoll, ob individuell oder als Gemeinschaftsanlage – ein Dachgarten erhöht die Attraktivität des Hauses.

Dachgärten in der Stadt liegen im Trend. Sie bieten einen ruhigen Aussichtspunkt, sind individueller Rückzugsort und eine grüne Oase direkt am Haus. Damit schaffen sie einen Ausgleich zum hektischen Stadtleben und erhöhen die Wohnqualität. Wer zugleich mit der Anlage des Dachgartens die Wärme- und Schalldämmung des Gebäudes verbessert, kann sogar Fördergelder der KfW aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ beantragen. Die Anlage eines Dachgartens ist zudem ein „wohnwirtschaftlicher Zweck“ und kann per Bausparvertrag finanziert werden. Für den Bau sollte man Spezialisten hinzuziehen, die wissen, wie man die Bepflanzung auf die Konstruktion des Dachs abstimmt. Die Begrünung mit verschiedenen Pflanzen und Gräsern kann so kombiniert werden, dass sich das ganze Jahr über ein prächtiger Anblick bietet. Je nach Unterbau ist auch eine intensive Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden möglich. Besondere Highlights sind Hochbeete für frisches Gemüse und Kräutergärten.

Wohnungssuchende besichtigen im Schnitt acht Wohnungen

Mietinteressenten besichtigen in Deutschland im Schnitt acht Mietwohnungen, bevor sie einen Mietvertrag unterschreiben. Dies geht aus einer Umfrage des Immobilienverbands IVD unter seinen Mitgliedern hervor. In Großstädten mit über 500.000 Einwohnern liegt die Zahl mit durchschnittlich 9,19 besichtigten Wohnungen etwas höher. In kleineren Städten ist sie niedriger. In Städten unter 30.000 Einwohnern sehen Mietinteressenten sich vor Vertragsunterzeichnung durchschnittlich 6,7 Wohnungen an. In Großstädten werden 54 Prozent der Mietwohnungen durch einen Makler vermittelt, in ländlichen Regionen rund 40 Prozent. Dieses Ergebnis unterstreicht, dass in Großstädten die Nachfrage nach Wohnraum deutlich höher und das Angebot knapper ist als in Regionen mit weniger Einwohnern.

Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen steigen

Als Konsequenz aus der Finanzkrise bevorzugen Anleger vermehrt Immobilien als Kapitalanlage. Weil das Angebot in den Städten zunehmend knapp wird, geraten auch Wald- und Ackerland in den Fokus. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt nach Auskunft des Statistisches Nord für „Flächen landwirtschaftlicher Nutzung“ aktuell bei durchschnittlich 25.013 Euro pro Hektar. 2013 betrug das durchschnittliche Jahrespachtentgelt je Hektar gepachteter landwirtschaftlich genutzter Fläche 243 Euro, ermittelte das Statistische Bundesamt. Gegenüber 2010 bedeutet dies einen Anstieg um 20 Prozent. Die größten Zuwächse waren in Mecklenburg-Vorpommern (plus 33 Prozent), Brandenburg und Schleswig-Holstein (jeweils plus 23 Prozent) zu verzeichnen.

Smart City: Was ist das denn?

Kommt nach dem Smart Phone jetzt die Smart City? Und in welchen Bereichen ist die intelligente Stadt schon Realität? Bisher haben die großen Konzerne die Deutungshoheit über den Begriff der Smart City. Schwerpunkte der Diskussion sind die Infrastrukturnetze, Mobilität und Logistik, Sicherheit, städtische Dienstleistungen und Gebäude. Unternehmen ringen um Marktanteile in einem vielversprechenden globalen Markt. Treiber der Veränderung sind derzeit vor allem die Metropolen. Beispiele aus Amsterdam, Birmingham oder Boston machen deutlich, wie die Städte mit internetbasierten Anwendungen die Kreativität und das Know-how der Bürger mobilisieren. Die neuen Technologien intelligent einzubinden bietet auch einen Vorteil im Wettbewerb um kluge Köpfe und Unternehmen. Gleichzeitig ist es wichtig, auch die Risiken gut zu durchdenken. Dazu gehören Fragen der Datensicherheit oder auch die finanzielle und rechtliche Absicherung der Investitionen. Vielfach kommt es auch darauf an, den Umgang der Bürger mit den neuen Technologien zu stärken und dafür zu sorgen, dass Bürgerbeteiligung nicht an einer digitalen Spaltung scheitert.

Preissteigerung in Deutschland überdurchschnittlich

Die Häuserpreise werden laut Standard & Poor's in den meisten Ländern Europas wegen der dort schrumpfenden Wirtschaft weiter fallen. Besonders für Spanien befürchten die Analysten der Ratingagentur ein durchschnittliches Minus von acht Prozent im laufenden und von fünf Prozent im nächsten Jahr. Der deutsche Immobilienmarkt bildet eine Ausnahme. In den nächsten beiden Jahren werden Preissteigerungen von durchschnittlich drei Prozent erwartet. Im Vergleich dazu lagen die privaten Konsumausgaben in Deutschland im Jahr 2013 nur um 1,5 Prozent über dem Durchschnitt der 28 Mitgliedsstaaten der Europäischen Union (EU). Das Preisniveau der meisten direkten Nachbarländer Deutschlands ist höher, nur in Polen und der Tschechischen Republik liegt es niedriger. Innerhalb der EU war das Preisniveau in Dänemark mit einem Abstand von plus 39,6 Prozent zum Durchschnitt aller 28 Mitgliedstaaten am höchsten.

Wohnimmobilien – Preisanstieg verlangsamt sich in Deutschland



Konsumausgaben im Vergleich

