

Dr. Schröder GmbH Nchf. · Rugenbarg 106 · 22848 Norderstedt
 Tel. 040 - 52 30 59 - 0 · Fax 040 - 52 30 59 50
 Zweigbüro Grömitz / Ostsee · Tel. 04562 - 222 900
 www.dr-schroeder.de · E-Mail info@dr-schroeder.de

Immobilien · Verwaltung

825.000 Mietwohnungen fehlen

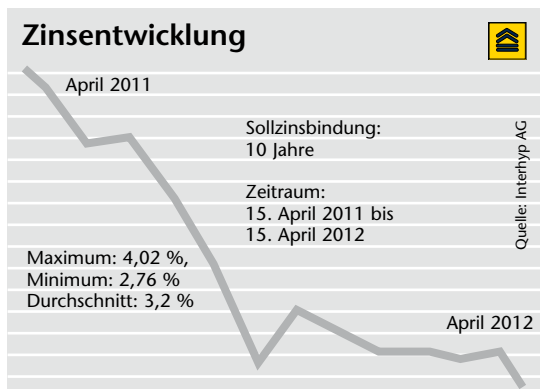
Deutschland hat eine neue Wohnungsnot. Das betrifft auf jeden Fall die Universitätsstädte, Ballungszentren und Großstädte, wo sich die Situation zugespitzt hat. Dort gibt es einen deutlichen Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen. Bis 2017 müssen insgesamt 825.000 Mietwohnungen neu gebaut werden, lautet das Ergebnis einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts in Hannover. In den zehn deutschen Großstädten, die den stärksten Wohnungsmangel haben, fehlen mehr als 100.000 Mietwohnungen. Der Mietwohnungsbau müsste verdoppelt werden, damit sich der Mangel zumindest nicht weiter vergrößert.

Immobilienpreise variieren stark

Immer öfter taucht die Frage auf, ob der Immobilienmarkt in Deutschland überhitzt sei. Diese Frage kann für einen Immobilienmarkt, der so heterogen ist wie der deutsche, jedoch nicht grundsätzlich beantwortet werden. Die Preisentwicklung verläuft laut Dr. Klein-Trendindikator für Immobilienpreise (DTI) in den einzelnen Regionen völlig unterschiedlich, in einigen Regionen sogar leicht rückläufig. Wenn jetzt von Überhitzungstendenzen gesprochen wird, sind Boommetropolen wie München gemeint, wo der DTI für Eigentumswohnungen auf Jahres-sicht um 9,17 Prozent stieg.

Zeit des billigen Geldes vorbei?

Die Zinsen sind so niedrig wie seit zwanzig Jahren nicht mehr. Wie lange kann das noch gehen, fragen sich derzeit viele Immobilieninteressenten. Jörg Asmussen, Mitglied im Direktorium der Europäischen Zentralbank (EZB), hält mit Blick auf die Preisstabilität zukünftig strengere Regeln für die Vergabe von Immobilienkrediten für durchaus möglich.



Lebhafte Nachfrage nach Immobilien



Die Wohnungsnachfrage übersteigt derzeit vielerorts das Angebot. In der Folge steigen die Mieten und Immobilienpreise in den Städten teilweise massiv.

So viel Dynamik auf dem Immobilienmarkt wie in diesem Jahr gab es selten, doch sie bezieht sich vor allem auf die Nachfrage. Für Käufer gilt: In Deutschland gab es kaum jemals bessere Voraussetzungen für den Immobilienerwerb, doch in jeder Stadt sind die Chancen einer zukunftssicheren Investition anders. Wer keine Ortskenntnisse hat, sollte auf jeden Fall einen Insider befragen. Nur auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass sich der Wert eines vielversprechenden Angebotes auch in einigen Jahren noch realisieren lässt. Für Verkäufer gilt: Die momentane Situation ist ungewöhnlich günstig, um den eigenen Immobilienbestand zu verbessern. Wer bereits über Immobilienvermögen verfügt, kann in dieser Marktphase zu den günstigsten Finanzierungsbedingungen aller Zeiten seine Immobilie gegen eine hochwertigere tauschen. Auf Grund der seit Jahren geringen Neubautätigkeit konzentriert sich das Interesse vor allem auf Gebrauchtobjekte. Weil Mietwohnungen in den Metropolen knapp und teuer werden, die Finanzierung einer Immobilie dagegen günstig zu haben ist, erwägen inzwischen viele Mieter den Kauf einer eigenen Immobilie.

Grünes Licht für Gebäudesanierung

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat die Mittel für die CO₂-Gebäudesanierungsprogramme für 2012 in voller Höhe freigegeben. Damit stehen dieses Jahr und bis 2014 jährlich 1,5 Milliarden Euro für die KfW-Programme bereit. Bundeskanzlerin Merkel hatte zuvor betont, dass kein Landshaushalt Schaden nehme, da die Mehreinnahmen aus der Mehrwertsteuer die Lasten übersteigen werden. Das sind gute Nachrichten für Haussanierer, Bauwirtschaft und Klimaschutz. Gefördert werden Einzelmaßnahmen ebenso wie Komplettansanierungen und Neubauten, sofern ein bestimmter Standard über dem rechtlich vorgeschriebenen Niveau erreicht wird.

Energiesparendes Sanieren rechnet sich



Foto: © s.media | pixello.de

Eigentümer sanierungsbedürftiger Häuser haben die Wahl: Entweder richtig und energiesparend sanieren oder jahrelang hohe und steigende Heizrechnungen bezahlen.

Eigentümer von Einfamilienhäusern können die Mehrkosten für energetische Maßnahmen über die Energieeinsparung refinanzieren. Die zur Einsparung notwendige Investition liegt unter den Kosten, die Hausbesitzer für Wärme aus Heizöl oder Gas zahlen müssten. Das ist das Ergebnis einer Studie der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena), die die Wirtschaftlichkeit energetischer Gebäudesanierungen in modernisierungsbedürftigen Ein- und Zweifamilienhäusern untersucht hat. „Wer sein Haus saniert und dabei nicht gleichzeitig die Energieeffizienz verbessert, verpasst eine günstige Gelegenheit“, betont Stephan Kohler, Geschäftsführer der dena. Wie hoch die Kosten für eine energieeffiziente Sanierung im Einzelfall ausfallen, ist abhängig davon, wie energieeffizient das Haus nach der Sanierung sein soll. Rechnet man die Sanierungskosten auf die eingesparte Heizenergie um, kostet jede eingesparte Kilowattstunde 7,1 Cent. Dem steht ein durchschnittlicher Energiepreis von acht Cent pro Kilowattstunde gegenüber – Tendenz steigend.

Zinsrutsch erleichtert Immobilienkauf

Bauherren und Immobilienkäufer zahlen trotz gestiegener Preise heute viel weniger als noch vor einigen Jahren. Jetzt hat Finanztest 92 Finanzierungsangebote untersucht und die günstigsten Darlehen ermittelt. Kunden zahlen für einen Kredit mit zehn Jahren Zinsbindung nur halb so viel wie noch im Frühjahr 2002. Auf die Finanzierung hat das den gleichen Effekt, als wären die Immobilienpreise um 20 bis 30 Prozent gesunken. Inzwischen gibt es Finanzierungsangebote über zwanzig Jahre Laufzeit für drei Prozent Zinsen im Jahr. Finanztest weist darauf hin, dass die Zinsunterschiede zwischen billigstem und teuerstem Anbieter enorm sind. Sie können sich für einen 150.000-Euro-Kredit mit 20 Jahren Zinsbindung auf fast 40.000 Euro summieren.

Einnahmen aus Erbschaftsteuer gestiegen

Die Einnahmen aus der Erbschaft- und Schenkungsteuer erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 7,5 Prozent auf 4,6 Milliarden Euro. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes beliefen sich die zugrunde liegenden Erbschaften und Vermächtnisse sowie Schenkungen insgesamt auf 30,6 Milliarden Euro. Meist vererbten oder verschenkten Eltern ihr Vermögen an ihre Kinder: Auf sie entfielen fast 78 Prozent der steuerpflichtig verschenkten und mehr als 38 Prozent der steuerpflichtig vererbten oder vermachten Vermögenswerte. Die Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft leistet einen gewichtigen Beitrag für das Gemeinwohl. Daher hatte das Bundesverfassungsgericht bereits 2007 erbschaftsteuerliche Begünstigungen ausdrücklich gerechtfertigt.

Mediationsklausel im Kaufvertrag

Die Mediation ist ein Gesprächsverfahren, um Konflikte außergerichtlich beizulegen. Drei von vier Mediationsverfahren werden erfolgreich abgeschlossen. In Deutschland gab es auf Länderebene Initiativen zur Förderung der Mediation, die jetzt das künftige deutsche Mediationsgesetz (MediationsG) auf den Weg gebracht haben. Um Streitverfahren einzuschränken und ein einvernehmliches Vorgehen zu ermöglichen, empfiehlt RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Deutschland die Aufnahme einer Mediationsklausel in immobilienwirtschaftlichen Verträgen.

Versorger setzen sich durch

Der Bundesgerichtshof hat zwei Entscheidungen zu der Frage getroffen, welchen Preis Kunden mit Sonderverträgen für Gas zahlen müssen, wenn die Preisanpassungsklausel unwirksam ist (BGH VIII ZR 113/11 und VIII ZR 93/11). Hat der Kunde Preiserhöhungen über einen längeren Zeitraum nicht widersprochen, können die vereinbarten Arbeitspreise aus den jeweils viele Jahre zurückliegenden Verträgen nicht mehr zugrunde gelegt werden. Ausschlaggebend ist, wann dem Kunden die Jahresabrechnungen zugegangen sind und ob Widersprüche dagegen vor Ablauf von drei Jahren eingelegt wurden.

Gute Idee: Solarzellen auf dem Carport



Foto: © SolarWorld / BHW

Fotovoltaikanlagen produzierten in Deutschland 2011 mehr als 18 Milliarden Kilowattstunden Strom – das waren 60 Prozent mehr als 2010. Wenn Dachneigung oder -richtung des Wohnhauses nicht stimmt, kommen auch andere Möglichkeiten in Betracht, um die Module zu montieren, zum Beispiel auf der Garage oder dem Carport. Der Bausatz für ein Solarcarport kostet je nach Ausstattung rund 10.000 Euro. Das Nachrüsten bestehender Garagen oder Carports ist möglich. Auch die Erweiterung um eine Ladesäule für ein Elektrofahrzeug als Tankstelle direkt vor der Tür ist möglich. Damit beginnt die Zukunft schon jetzt.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel
Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de

© Grabener Verlag GmbH, Kiel 2012

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Carl Christopher, Tirza Reneberg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, LBS Research, Bethge und Partner, BSKen, BI für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, GEWOS GmbH, Ifo-Institut, Haus & Grund, InterHyp, Schader-Stiftung

Druck: hansadruk 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.

GEZ ist zu neugierig

Die staatlichen Gebühren für Rundfunk und Fernsehen werden ab 2013 mit einer Haushaltspauschale unabhängig von den tatsächlich vorhandenen Empfangsgeräten abgerechnet. Die monatliche Abgabe soll zunächst 17,98 Euro betragen, wie bisher bei Fernsehnutzern. Zahlen muss zukünftig jeder Haushalt, auch wenn er nicht über einen Fernseher verfügt. Experten schätzen, dass damit die Gesamteinnahmen der GEZ steigen werden. Das alte Modell erforderte eine aufwändige Kontrolle, die bisher durch zunehmend unbeliebte „GEZ-Fahnder“ erfolgte. Die neue Regelung soll den Gebühreneinzug vereinfachen und unnötige Kontrollen vermeiden. Nun allerdings sollen Hauseigentümer verpflichtet werden, auf Anfrage Namen und Kontaktdaten ihrer Mieter mitzuteilen. Um neue unliebsame Schnüffelei auszuschließen, müssen die Bundesländer bis Ende 2012 eine Regelung finden, in welchem Umfang Daten erhoben werden dürfen.

Keine fristlose Kündigung bei Schimmelpilzbildung

In einem vom OLG Düsseldorf entschiedenen Fall war in einer Arztpraxis aufgrund eines Wasserschadens Schimmel aufgetreten. Nach Ansicht des Gerichts berechtigt dies den Mieter jedoch nicht zu einer außerordentlichen Kündigung. Die aufgrund des modrigen Geruchs eingetretene Geruchsbelästigung rechtfertigt allenfalls eine vorübergehende Minderung des Mietzinses, nicht jedoch die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Schimmelpilzbildung könne nur in einem gesundheitsgefährdenden Ausmaß ausschlaggebend für eine fristlose Kündigung sein. Dieses war hier jedoch nicht der Fall. Sowohl die Geruchs- als auch die Schimmelpilzbildung waren auf den Laborraum beschränkt, der einen Anteil von ca. sechs Prozent an der Gesamtlfläche hat.

Guthaben aus Jahresabrechnung im Zweifel sofort fällig



Jede Wohnungseigentümergeinschaft muss einmal jährlich die Jahresabrechnung beschließen. Wenn sich daraus für einzelne Miteigentümer Guthaben ergeben, so sind diese umgehend zu erstatten. So lautet ein Urteil des OLG Hamm (15.02.2011, I-15 Wx 222/10, ZWE 2011, 414). Das gilt jedenfalls dann, wenn sich nicht aus der Gemeinschaftsordnung, dem beschlossenen Verwaltervertrag oder einem Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG eine andere Regelung ergibt.

TIPP: Häufig ist eine Verrechnung des Guthabens mit zukünftigen Beiträgen zum Wirtschaftsplan vorgesehen. Gibt es keine solche Regelung, sollten mit der Jahresabrechnung die Auszahlungsmodalitäten beschlossen werden.

Keine Pflicht zur Treppenhausreinigung

Die Reinigung des Treppenhauses wird meistens durch die Hausordnung oder eine Klausel im Mietvertrag geregelt. Vermieter können die Treppenhausreinigung auf Mieter übertragen oder eine Reinigungsfirma beauftragen. Die Kosten können sie mit der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen, wenn diese im Mietvertrag aufgeführt sind. Wohnungseigentümer können nicht durch Hausordnungsbeschluss persönlich zur „tätigen Mithilfe“ verpflichtet werden. Eine Ausnahme gilt jedoch für kleinere Wohnanlagen, wenn dies ortsüblichen Regelungen entspricht, keine Ungleichbehandlung erfolgt und die Arbeit im Einzelfall den Wohnungseigentümern zuzumuten ist.

Wohnungsgemeinschaft sollte kein Darlehen aufnehmen



Foto: © Rainer Sturm | Pixelio.de

Wohnungseigentümer sollten möglichst keine gemeinschaftlichen Kredite aufnehmen, sondern stattdessen für eine genügend große Rücklage für Sanierungen und Reparaturen sorgen.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) darf zur Finanzierung von Sanierungskosten kein Darlehen aufnehmen. Das hat das Landgericht Bielefeld festgestellt. Es war die erste Entscheidung in dieser Frage seit Anerkennung der Rechtsfähigkeit der WEG. Das Gesetz sieht vor, dass die einzelnen Wohnungseigentümer zur Kostendeckung erforderlicher Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum Eigenmittel ansammeln. Jedem Eigentümer ist es dabei selbst überlassen, wie er seinen Anteil bezahlt. Zu bedenken ist, dass alle Eigentümer im Falle eines Falles für die Rückzahlung eines Kredits der Gemeinschaft haften. Im entschiedenen Fall wurde per Beschluss geregelt, dass der Kredit der Gemeinschaft denjenigen Wohnungseigentümern zugerechnet werden sollte, die selbst nicht in der Lage sind, die erforderliche Finanzierung durch einen Kredit zu bewerkstelligen. Eigentümer, die eine Kreditaufnahme nicht wünschen, sollten eine Sonderumlage zahlen. Der Beschluss wurde für ungültig erklärt (LG Bielefeld, 15.06.2011, 23 T 442/10, BeckRS 2011, 20633).

Vermietung an Touristen ist kein Wohnungsmangel

Die Vermietung einer Mietwohnung an Touristen ist nicht automatisch ein Wohnungsmangel. Nur bei konkreten Beeinträchtigungen dürfen die Nachbarn die Miete kürzen, das geht aus einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 155/11) hervor. Eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs liegt nicht schon darin, dass Wohnungen an Feriengäste und Touristen vermietet werden. Denn dies führt nicht zwangsläufig zu Beeinträchtigungen der übrigen Mieter, die über das Maß von Störungen hinausgeht, die bei einer Wohnnutzung typischerweise zu erwarten und in einer Wohnanlage mit vielen Parteien kaum zu vermeiden sind. In einem Mehrfamilienhaus sind gelegentlich auftretende Beeinträchtigungen wie einzelne Streitigkeiten von Bewohnern oder gelegentliches Feiern als sozialadäquat hinzunehmen.

Ballungsräume wachsen an den Rändern

Neubauten entstehen nicht in den gesuchten Lagen der Großstädte, sondern in den kleineren Städten im Umfeld der Metropolen. Die vergleichsweise geringe Neubautätigkeit in den Großstädten ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass sich in den eng verdichteten Quartieren oft lokale Proteste gegen neue Bauprojekte formieren. Zu den fünf Städten mit dem größten absoluten Zuwachs an neu genehmigten Wohnungen zählen zwar auch München mit 6.805 Genehmigungen, Berlin (3.520), Frankfurt (3.270) und Hamburg (3.358). Setzt man diese Zahlen jedoch ins Verhältnis zur Größe dieser Städte, zeigt sich, dass der Bedarf weit darüber liegt.

Wohnungseigentumsquote könnte wesentlich höher sein



Einkommen, Hauspreise und Finanzierungsbedingungen erlauben in 15 der 16 Bundesländer eine Wohneigentumsquote von 50 Prozent oder weitaus mehr.

In Deutschland könnten sich wesentlich mehr Bürger Wohneigentum leisten, als das tatsächlich der Fall ist. Das hat eine Analyse des Berliner Forschungsinstituts empirica ergeben. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes werden 16,5 Millionen Wohnungen von ihren Eigentümern selbst bewohnt, das entspricht einem Anteil von 45,7 Prozent. Im Jahr 2006 betrug die Eigentumsquote noch 41,6 Prozent. Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums lag im früheren Bundesgebiet ohne Berlin mit 48,8 Prozent über dem in den neuen Ländern (34,4 Prozent). Im regionalen Vergleich wies Berlin mit 14,9 Prozent die niedrigste Eigentümerquote auf, im Saarland war der Anteil mit 63,7 Prozent am höchsten. Der Wohneigentumserwerb ist nach Meinung von Experten finanziell realistisch, wenn das Eigenkapital rund ein Jahresnettoeinkommen beträgt, für Zins und Tilgung sieben Prozent pro Jahr berechnet werden und die Finanzierungsbelastung 35 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigt.

Die teuersten Bürostandorte der Welt

Hongkong, London und Tokio waren 2011 weiterhin die teuersten Bürostandorte weltweit. Die teuersten Mieten wurden in Asien erzielt, aber Moskau und Peking holen auf, während Rio de Janeiro vom vierten auf den achten Rang gefallen ist. Zürich hat erneut seinen Platz unter den Top Ten verteidigt, während Deutschland unter den Top Twenty liegt. In Hongkong beträgt die durchschnittliche Bruttomiete 168,83 Euro, im Londoner Westend zahlen Büromieter 164 Euro und in Tokio 136,25 Euro pro Quadratmeter und Monat. Europas Spitzenmiete steigt insgesamt um zwei Prozent. Die höchste Netto-Spitzenmiete in Deutschland erzielt Frankfurt mit bis zu 34,00 Euro pro Quadratmeter und Monat, gefolgt von München mit 30,50 Euro, Düsseldorf mit 24,00 Euro, Hamburg mit 23,50 Euro und Berlin mit 21,50 Euro.

Baupreise steigen

Der Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude stieg in Deutschland im Februar 2012 gegenüber Februar 2011 um 2,8 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, hatte der Preisanstieg im November 2011 im Jahresvergleich 2,9 Prozent betragen. Von November 2011 auf Februar 2012 erhöhte sich der Preisindex um 1,1 Prozent. Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen innerhalb eines Jahres um 2,9 Prozent, für Ausbauarbeiten um 2,8 Prozent. Die höchsten Preisanstiege gab es bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten mit 4,3 Prozent, bei Dämmarbeiten an technischen Anlagen (4,2 Prozent), sowie bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (3,8 Prozent). Preisrückgänge bei Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es nicht.

Deutschland – ein Land der Sammler

Ein Drittel bis zur Hälfte der Wohnfläche wird in Deutschland für das Sammeln von Kleinkram gebraucht. Zu den Favoriten unter den aufbewahrten Gegenständen gehören laut Umfrage von immo-welt.de Schallplatten, Reiseandenken und alte Schulunterlagen. Verbreitet ist auch die Aufbewahrung von Dingen, die womöglich später noch einmal gebraucht werden: Reparatur- und Ersatzteile, zu eng gewordene Kleidungsstücke oder halb funktionierende Elektrogeräte. Dabei ist es egal, ob Menschen in einer kleinen Wohnung oder einem großen Loft leben – die anteilige Fläche für ihren Krimskrams bleibt stabil. Nur wenige Menschen sortieren konsequent und regelmäßig alles aus, was länger als ein Jahr nicht angefasst wurde.

Mobilität ist weiblich



Foto: © Simone Peter | Pixello.de

29 Prozent der Frauen in Deutschland ziehen im Laufe ihres Lebens sechs bis zehn Mal um. Damit sind sie wesentlich umzugsfreudiger als Männer, von denen nur 21 Prozent ebenso oft umziehen. Das ergab eine repräsentative Studie von immo-welt.de. Ausschlaggebend für die hohe Umzugsrate der Frauen sind nicht die Karriere, sondern Partnerschaft und Familie. Im Beruf schlechter bezahlt als die Männer, geben sie leichter ihren Lebensmittelpunkt und ihre Tätigkeit zugunsten des besser verdienenden Partners auf. Die mobilste Berufsgruppe sind deshalb die Hausfrauen: Jede dritte zieht sechs bis zehn Mal um, jede sechste sogar elf bis 20 Mal. Eigentümer sind dabei sesshafter als Mieter: Nur 22 Prozent der Eigenheimbesitzer sind schon zwischen sechs und zehn Mal umgezogen, aber 28 Prozent der Mieter.