

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

Mieten und Preise steigen weiter

Die positive Preisentwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt setzt sich laut Frühjahrgutachten fort. „Mit Blick auf die Inflation relativiert sich die Preisentwicklung. Bei Kauf- und Mietpreisen erleben wir einen schwachen Mietpreisanstieg auf breiter Front“, sagt Prof. Harald Simons, Vorstand beim Marktforschungsinstitut empirica. Mit 2,4 Prozent sind die Angebotsmieten nur minimal stärker als die Inflation gestiegen. Für 2013 rechnet Simons mit einem Anstieg von rund drei Prozent. Die Kaufpreise stiegen laut Gutachten um 4,5 Prozent. Massivere Preisanstiege sind allerdings in ausgesuchten Lagen einiger Städte zu beobachten – dort muss die Urbanität teuer bezahlt werden.

Energieeinsparverordnung wird novelliert

Die Novellierung der EnEV sieht für Neubauten eine maßvolle Anhebung der Mindesteffizienzstandards in zwei Stufen in den Jahren 2014 und 2016 vor. Eine Verschärfung der Vorgaben für bestehende Gebäude ist in dem Entwurf nicht enthalten, insbesondere keine neuen Nachrüstpflichten. Das Instrument des Energieausweises soll weiter gestärkt werden, um die energetische Qualität eines Gebäudes bei Verkauf und Vermietung transparenter abzubilden. In Umsetzung europarechtlicher Vorgaben sollen Energieausweise künftig stichprobenartig überprüft werden.

Zinsen weiter historisch niedrig

In den vergangenen fünf Jahren sind die Zinsen in Deutschland beträchtlich gesunken. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen rutschte im vergangenen Jahr auf etwa 1,4 Prozent und verharrt seitdem auf sehr niedrigem Niveau. 2007 war die Rendite noch dreimal so hoch. Immobilien rücken unter dem Gesichtspunkt der Wertentwicklung und bei exzellenten Finanzierungsbedingungen daher immer stärker in den Fokus der Anleger.



Höhere Vermögen durch Immobilieneigentum



Die niedrige Eigentumsquote bei Immobilien in Deutschland steht in engem Zusammenhang mit der Verteilung der Haushaltsvermögen in Europa.

Die Studie der europäischen Notenbanken ließ aufhorchen. Danach sind die Menschen in den südeuropäischen Krisenländern reicher als in Deutschland. Der Studie liegt eine Befragung zum Vermögen von 62.000 Haushalten in 15 Euroländern zugrunde. Die entscheidende Aussage lautet: Immobilieneigentum ist ein wichtiger Faktor für Reichtum. Die ermittelten Werte geben den sogenannten Median an, also den Mittelwert, nach dem die eine Hälfte der Haushalte mehr und die andere Hälfte weniger Vermögen hat. Die Länder mit den höchsten Haushaltsvermögen sind Luxemburg, Zypern und Malta. Der Median beträgt beispielsweise in Luxemburg 398.000 und in Zypern 267.000, in Deutschland dagegen nur 51.000 Euro je Haushalt. Das ist der niedrigste Wert unter den befragten Ländern. Genauso verhält es sich mit der Eigentumsquote bei Immobilien. In Deutschland beträgt sie lediglich 44 Prozent – ebenfalls der niedrigste Wert – gegenüber 68 und 77 in Luxemburg bzw. Zypern.

Mietrechtsänderung: Neue Kappungsgrenze

Das neue Mietrecht ist seit dem 1. Mai in Kraft. Es schafft Anreize zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestands, regelt das Contracting, stellt neue Instrumente zur Bekämpfung des Mietnomadentums zur Verfügung, stärkt den Mieterschutz bei der Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen und ermächtigt die Länder, den Anstieg von Bestandsmieten auf lokalen Teilmärkten mit knappem Angebot abzdämpfen. Das bedeutet: Die Bundesländer können für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten per Rechtsverordnung die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 20 Prozent auf 15 Prozent absenken und so flexibel auf Mietsteigerungen besonders in Ballungsräumen reagieren.

Energiepreise treiben die Wohnkosten hoch

Die Preiserhöhungen der Energieversorger machen die Energieeinsparung durch energetische Modernisierung von Wohngebäuden für Mieter in Teilen zunichte. Die Kosten für das Wohnen sind im letzten Jahr um 2,3 Prozent gestiegen, ergab die Berechnung des Statistischen Bundesamtes. Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich dagegen im letzten Jahr nur um 1,5 Prozent erhöht. Die größten Preiserhöhungen für die Mieter entstehen vor allem durch steigende Energiepreise. Preistreiber ist vor allem Strom, der im Februar 2013 um 12,4 Prozent teurer war als noch 2012. Die Nettokaltmieten sind bundesweit dagegen im Durchschnitt nur um 1,2 Prozent gestiegen.

Wohnquartiere zukunftsfähig gestalten



Foto: © Rouiller Alain / Flickr.com

Aufwertungsmaßnahmen in Quartieren, zum Beispiel durch energieeffiziente Sanierung, verändern die Struktur der Bewohnergruppen.

Das Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der FH Erfurt hat sich damit beschäftigt, wie die Wohnquartiere der Zukunft aussehen werden. Besondere Bedeutung hatte dabei die Struktur der Bewohnergruppen. Vor dem Hintergrund der Diskussion um die zunehmende Konzentration von Armut in der Stadt und Gentrifizierung stellte sich die Frage, welche Strategien den unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden und sich gleichzeitig im interkommunalen Konkurrenzkampf behaupten können. Wissenschaftler und Praktiker haben anhand von acht Beispielen aus der Praxis die besondere Bedeutung der sozialen Mischung als Herausforderung für Wohnen und Stadtentwicklung betont.

Sittenwidrige Grundbuchzinsen

Üblicherweise werden im Grundbuch wesentlich höhere Zinsen eingetragen, als in dem zugrunde liegenden Darlehensvertrag tatsächlich vereinbart. Eine sittenwidrige Höhe dürfen diese Zinsen allerdings nicht erreichen. In dem vom OLG Schleswig entschiedenen Fall wollte ein Pfandleiher eine Grundschuld nebst Zinsen von 48 Prozent eintragen lassen. Das Grundbuchamt verweigerte die Eintragung mit dem Hinweis auf die Sittenwidrigkeit. Da ein besonders großes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht, ist die Grundschuldbestellung unwirksam. In der derzeitigen Niedrigzinsphase belaufen sich die Grundschuldzinsen allerhöchstens auf 15 Prozent. Die Überschreitung des üblichen Zinssatzes um mehr als 200 Prozent ist sittenwidrig (OLG Schleswig, 05.09.2012, 2 W 19/12).

4,8 Prozent mehr Wohnungen

Im Jahr 2012 wurden in Deutschland 239.500 Wohnungen genehmigt, das waren laut Statistischem Bundesamt 4,8 Prozent oder 11.100 Wohnungen mehr als im Jahr 2011. Damit setzte sich die seit dem Jahr 2010 anhaltende positive Entwicklung weiter fort. Der hohe Zuwachs aus dem Jahr 2011 mit plus 21,7 Prozent gegenüber 2010 konnte jedoch nicht wieder erreicht werden. Ein großes Wohnungsangebot ist der beste Schutz vor hohen Mieten.

Baugenehmigungen von Wohnungen

	Veränderungen in % gegenüber dem Vorjahr
Wohngebäude (alle)	5,5
mit einer Wohnung	-5,8
mit zwei Wohnungen	3,6
mit drei oder mehr Wohnungen	13,3
Eigentumswohnungen	16,9

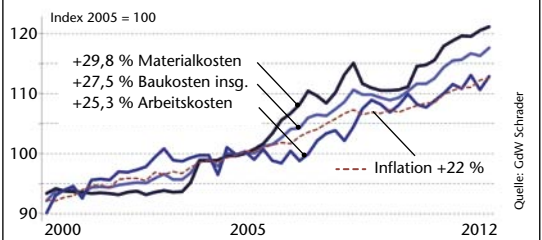
Sparziel Altersvorsorge

Die Altersvorsorge ist das wichtigste Sparziel in der Bevölkerung. Auf Platz 2 folgt der bisherige Spitzenreiter „Konsum / Spätere Anschaffungen“. Den dritten Rang belegt wie bisher „Erwerb / Renovierung von Wohneigentum“. Das zeigt die zum 47. Mal von TNS Infratest, Bielefeld, im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen durchgeführte repräsentative Umfrage zum Sparverhalten der Bundesbürger. Interviewt wurden dabei über 2.000 Bundesbürger im Alter ab 14 Jahren. Die Umfrage wird drei Mal im Jahr durchgeführt.

Baupreise steigen um 2,1 Prozent

Der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden stieg in Deutschland im Februar 2013 gegenüber dem Vorjahresmonat um 2,1 Prozent, im November 2012 hatte er noch bei 2,5 Prozent gelegen. Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen um 1,8 Prozent, für Ausbauarbeiten um 2,4 Prozent.

Entwicklung der Baukosten Neubau von Wohngebäuden



Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel
Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag GmbH, Kiel 2013

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: empirica, Destatis, Bundesjustizministerium, Bundesbauministerium, EZB, Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP), GdW Bundesverband, Bethge & Partner, TNS Infratest, Verband der Privaten Bausparkassen, Deutscher Mieterbund, immoverkauf24.de, VDE Verband e.V., Immovelt.de, KPMG und Gottlieb Duttweiler Institute (GDI), Dr. Klein & Co. AG
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.

Duplex-Parker können Sondereigentum sein



Foto: © Dietmar Meinert | Pixelio.de

Parkplatznot macht erfinderisch. Daher sind mehrstöckige Parkplätze in Eigentumswohnungsanlagen nicht mehr selten. Nach allgemein herrschender Auffassung sind zwar einzelne Stellplätze bei Doppelstock- oder Mehrfachparkern nicht sondereigentumsfähig, jedoch können Duplex- oder Mehrfachparker mit zwei oder auch vier Stellplätzen gemäß Teilungserklärung in ihrer Gesamtheit dem Sondereigentum zugeordnet werden. Auch an einzelnen Bauteilen einer Duplex-Garage kann Sondereigentum bestehen, selbst wenn die Hydraulikanlage für den Betrieb mehrerer Garageneinheiten im Gemeinschaftseigentum steht. Dies gilt zum Beispiel für das Fahrblech, das zur Hebebühne einer Doppelstockgarage gehört, wenn es ohne Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Hebeanlage entfernt werden kann (LG München I, 05.11.2012, 1 S 1504/12).

Eiserne Reserve ist unantastbar

Die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung gehört zu den mehrheitlich beschließbaren Maßnahmen einer Eigentümergemeinschaft. Sie dient der Finanzierung der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und unterliegt der Zweckbindung. Daher widerspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn Mittel der Instandhaltungsrückstellung zur Deckung von Liquiditätslücken entnommen werden. Ausnahmen lässt die Rechtsprechung allerdings für kurzfristige Entnahmen zu, wenn die Instandhaltungsrücklage eine „angemessene Höhe“ erreicht hat und eine „eiserne Reserve“ erhalten bleibt (LG Köln, 24.11.2011, 29 S 111/11).

Keine Nutzungsfestlegung durch den Aufteilungsplan

Bei der Begründung von Wohnungseigentum ist dem Grundbuchamt mit der Eintragungsbewilligung ein Aufteilungsplan beizufügen. Dieser Aufteilungsplan regelt ausschließlich die räumliche Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Er regelt nicht die Nutzung der Sondereigentumseinheiten. Vom Architekten eingetragene Bezeichnungen einzelner Räume wie beispielsweise Laden, Kinderzimmer, Wohnzimmer bedeuten grundsätzlich keine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten. Soll die Nutzung zwingend vorgeschrieben werden, bedarf es entsprechender Regelungen in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung (BGH, 16.11.2012, V ZR 246/11).

Eigenbedarf schon nach drei Jahren

Mieter können sich nicht darauf verlassen, eine bestimmte Mindestmietzeit in der Wohnung bleiben zu können. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Mieter eines Einfamilienhauses schon nach einer Mietzeit von drei Jahren wegen Eigenbedarfs gekündigt werden kann, wenn das Haus für die Familie des Vermieters gebraucht wird. Entscheidend ist, dass beim Abschluss des Mietvertrages der Eigenbedarf nicht vorhersehbar gewesen sei. Die Lebensplanung kann sich ändern, argumentiert der Bundesgerichtshof. Bisher war eine Frist von fünf Jahren üblich, bis eine Kündigung wegen Eigenbedarfs möglich war (BGH VIII ZR 62/08). Wer als Mieter sichergehen will, muss im Mietvertrag schriftlich vereinbaren, dass der Vermieter auf eine Eigenbedarfskündigung ganz oder zumindest für fünf Jahre verzichtet.

Gitarrenunterricht verboten?



Foto: © Onkel/Ans | Pixelio.de

Vermieter müssen bei Lärmbelästigung der Nachbarn nicht dulden, dass Mieter einer beruflichen oder gewerblichen Aktivität in der Wohnung nachgehen.

Vermieter dürfen Gitarrenunterricht verbieten, wenn es zu Lärmstörungen und Streit im Haus kommt. Dem störenden Mieter kann der Vermieter sogar kündigen. Das geht aus einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 213/12) hervor. Nach dem Tod seiner Mutter wollte ein Gitarrenlehrer, der erst später in die Wohnung gezogen war, das Mietverhältnis fortsetzen bzw. in den ursprünglichen Mietvertrag eintreten. Der Vermieter kündigte mit der Begründung, der Gitarrenunterricht sei über Jahre hinweg ohne seine Erlaubnis erfolgt. Wegen des Lärms habe es unzumutbare Streitigkeiten mit den Mitmietern gegeben. Dadurch sei der Hausfriede gestört worden. Diese Entscheidung setzt die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur beruflichen bzw. gewerblichen Nutzung einer Mietwohnung konsequent fort. Werden weder Nachbarn belästigt noch Wohnung und Gemeinschaftsflächen beeinträchtigt, ist der Vermieter nach Treu und Glauben verpflichtet, eine berufliche Nutzung zu dulden.

Keine Verzugszinsen bei verspäteter Betriebskostenabrechnung

Der Mieter kann vom Vermieter wegen einer verspäteten Betriebskostenabrechnung keine Verzugszinsen verlangen, hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden. Im konkreten Fall rechnete der Vermieter von Gewerberäumen über die Betriebskosten nicht binnen zwölf Monaten ab, sondern erst einige Jahre später. Für den Mieter ergab sich ein erhebliches Guthaben, das der Vermieter auszahlte. Der Mieter verlangte zusätzlich die gesetzlichen Verzugszinsen. Nach der gesetzlichen Regelung in § 288 Abs. 1 BGB sind nur Geldschulden zu verzinsen. Der Vermieter war aber lediglich zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung verpflichtet, eine Geldschuld lag nicht vor. Der Anspruch auf Auszahlung entsteht erst nach Vorlage einer ordnungsgemäßen Abrechnung. Das Urteil ist auch auf Wohnraummietverträge anwendbar.

Dem Fahrrad gehört die Zukunft in vielen Städten

Foto: © Flowizm | Flickr.com



Das Fahrrad ist ein praktisches und umweltfreundliches Fortbewegungsmittel.

Die Stadt Münster führt auch diesmal den ADFC-Fahrradklima-Test bei den Städten über 200.000 Einwohnern an. Der Test fand 2012 zum fünften Mal statt und wurde unterstützt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Rund 80.000 Radfahrer machten mit – beim letzten Fahrradklima-Test 2005 waren es nur 26.000. Andere Städte haben seitdem aufgeholt: Freiburg, im letzten Fahrradklima-Test nicht in der Wertung, steigt bei den Städten über 200.000 Einwohner direkt auf Platz zwei. Bei den Städten in der Kategorie 100.000 bis 200.000 Einwohner konnte Erlangen seinen Titel verteidigen, gefolgt von Oldenburg und Hamm. Bei den Großstädten über 200.000 Einwohnern gehört Karlsruhe, das „Fahrradstadt Nummer eins in Süddeutschland“ werden will, zu den heimlichen Gewinnern – stärker hat sich keine andere Stadt dieser Größe verbessern können. Das gilt auch für Potsdam bei den Städten mittlerer Einwohnerzahl und für Wernigerode in der Kategorie der Städte bis 100.000 Einwohner.

Smart Home wird 2025 Standard

Die mobile Vernetzung per Smartphone erscheint schon selbstverständlich, vernetzte Konsumelektronik, Haushaltstechnik und Hausautomation dagegen noch nicht. Elektro- und IT-Anwendungen in den eigenen vier Wänden fristen immer noch ein isoliertes und nicht allzu smartes Schattendasein. Dabei wäre die intelligente Hausvernetzung technisch längst möglich. Bisher fehlt es an einheitlichen Standards, die Kosten sind noch zu hoch und die Vorteile sind für den Verbraucher noch nicht deutlich genug zu erkennen. Laut der neuen Studie „Smart Home + Building“ wird sich das in den nächsten zehn Jahren grundlegend ändern. Smart-Home-Funktionen werden dann zur Basisausstattung vor allem bei Neubauten zählen – mit bezahlbaren, kompatiblen, intuitiv nutzbaren, personalisierten Plug-and-Play-Anwendungen für die intelligente Heimvernetzung, die mehr Komfort, Sicherheit, Energieeffizienz und Selbstbestimmung ermöglichen.

Grunderwerbsteuer steigt auf Rekordhöhe

Schleswig-Holstein wird die Grunderwerbsteuer ab dem 1. Januar 2014 von derzeit fünf Prozent auf 6,5 Prozent erhöhen. Damit setzt sich das nördlichste Bundesland an die Spitze des Erhöhungswettlaufes zwischen allen Bundesländern. Bisher war das Saarland mit 5,5 Prozent Spitzenreiter. Die Erhöhungen erfolgten zuletzt in immer kürzeren Abständen. Die Länder steigerten auf diese Weise ihre Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer 2012 um 16,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die hohe Grunderwerbsteuer erhöht die Nebenkosten beim Kauf von Immobilien drastisch. Die Kieler Landesregierung verweist darauf, dass die niedrigen Hypothekenzinsen die hohe Belastung für die Käufer wieder auffangen. Doch es gab schon Zeiten, in denen gar keine Grunderwerbsteuer erhoben wurde – mit gutem Grund: Die Politik wollte die extrem niedrige Eigentumsquote in Deutschland erhöhen. Das wäre im Hinblick auf die Vermögensverhältnisse in Europa auch heute noch dringend geboten.

Studenten wohnen teuer

München und Frankfurt sind mit Abstand die teuersten Wohnorte für Studierende, Leipzig, Dortmund, Bochum, Bielefeld und Halle die günstigsten. Bis zu 16,30 Euro pro Quadratmeter werden in Deutschlands Universitätsstädten gezahlt. Das Wohnen in Wohngemeinschaften ist bis zu einem Drittel günstiger als in einer Single-Wohnung.

Mietpreisvergleich in Euro / Quadratmeter

Stadt (Auswahl)	Singlewohnung bis 40 m ²	WG 80 bis 120 m ²	Ersparnis
Aachen	9,80	7,50	23%
Berlin	9,10	8,10	11%
Bielefeld	7,10	5,80	18%
Dresden	7,90	7,10	10%
Frankfurt a.M.	14,80	12,20	18%
Freiburg	12,60	10,20	19%
Hamburg	12,30	10,80	12%
Hannover	8,00	7,00	13%
Heidelberg	12,60	10,70	15%
Kiel	7,30	6,40	12%
Köln	11,20	9,20	18%
Leipzig	6,20	5,30	15%
Marburg	9,70	7,40	24%
München	16,30	13,60	17%
Münster	9,80	8,40	14%
Tübingen	10,70	10,00	7%
Deutschland ø	10,90	7,50	31%

Quelle: immowelt.de

Gute Nachbarschaft

Für 90 Prozent der Deutschen ist es selbstverständlich, Pakete der Nachbarn anzunehmen. Elf Prozent nehmen ein oder mehrmals pro Woche Sendungen für andere entgegen, das zeigt eine Studie von Immowelt.de. Nur jeder Elfte ist genervt, dass er die sperrigen Kartons der Nachbarn aufbewahren soll. Der Rest der Deutschen hat damit kein Problem und macht es sogar sehr gerne.

Tante Emma kommt zurück



Foto: © Rainer Sturm | Pixello.de

Der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland und der Schweiz wird sich bis 2025 stark wandeln. Während kleinflächige Geschäfte, Convenience-Shops und der Online-Handel gute Perspektiven haben, müssen sich großflächige Supermärkte und Discounter auf härtere Zeiten einstellen. Das ist das Ergebnis einer Marktanalyse von KPMG und Gottlieb Duttweiler Institute (GDI). Wesentliche Ursachen für den zu erwartenden Umbruch sind die Alterung der Bevölkerung, steigende Energiepreise sowie veränderte Ansprüche der Kunden an Gesundheit, Flexibilität und Internet-Anbindung. Auch die Auflösung traditioneller Strukturen trägt zu veränderten Tagesabläufen und Einkaufsgewohnheiten bei.