

Zweitlagen hoch im Kurs

Wer sein Geld in Immobilien anlegt, will auf Nummer sicher gehen. Deshalb setzen viele Anleger auf sogenannte Core Immobilien. Das sind Objekte in sehr guten Lagen mit langfristig gebundenen Mietern. Die Nachfrage in den Big Five – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München – ist entsprechend hoch. Marktkenner berichten bereits von einem Angebotsmangel. Die Anleger haben jetzt die Wahl, entweder ein höheres Risiko zu akzeptieren oder in Zweitlagen auszuweichen. Grundsätzlich gilt aber: Stabile Vermietungsindikatoren mit relativ niedrigen Renditen begründen den langfristigen Erfolg von Immobilieninvestitionen.

Neues Mietrecht

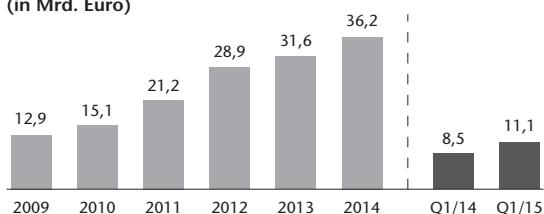
Das sogenannte Bestellerprinzip für Maklerleistungen im Bereich Vermietung ist beschlossen und gilt ab Juni 2015. Künftig soll derjenige die Maklergebühren zahlen, der den Makler beauftragt hat oder in dessen Interesse der Makler überwiegend tätig geworden ist. In der Praxis wird das meist der Vermieter sein. Wohnungsvermittlungsverträge müssen künftig schriftlich abgeschlossen werden.

Enorme Zunahme der Immobilienfinanzierungen

Die Finanzierungsinstitute freuen sich über neue Rekorde. Im ersten Quartal 2015 stiegen die Transaktionsvolumen einiger Anbieter um über 30 Prozent. Einige erreichten damit das beste Ergebnis aller Zeiten. Den größten Anteil an diesen Steigerungen hatte der Bereich Immobilienfinanzierungen mit einer Zuwachsrate von bis zu 40 Prozent. Dazu trugen hauptsächlich die außergewöhnlich niedrigen Zinsen bei. Auch das Volumen im Bereich Bausparen stieg zweistellig, ebenso der Bereich Ratenkredite.

Transaktionsvolumen von Finanzprodukten

(in Mrd. Euro)



Quelle: Europace AG

Wohneigentum erwerben: Wenn nicht jetzt, wann dann?



Der Immobilienmarkt erlebt einen ungeahnten Boom. Die große Nachfrage hat in einigen Regionen bereits für hohe Preissteigerungen gesorgt. Unentschlossene sollten sich jetzt entscheiden, ob sie Mieter bleiben oder Eigentümer werden möchten.

Jahrzehntlang belegte Deutschland als Land der Mieter im europäischen Vergleich einen der letzten Plätze bei der Wohneigentumsquote – weit hinter Frankreich, Dänemark, Großbritannien, Italien, Portugal und Griechenland. Das könnte sich jetzt ändern. Denn auf Grund historisch niedriger Zinsen können sich so viele Menschen wie nie zuvor die eigenen vier Wände leisten, hat die Zeitschrift Finanztest errechnet. Langfristig fahren sie damit meist besser als Mieter – manchmal sogar dann, „wenn der Wert ihrer Immobilie sinken sollte“, sagen die Experten. Käufer sollten bedenken, dass Immobilien eine Kapitalanlage sind, oftmals die größte im Leben eines Bundesbürgers. Daher sollten sie genau rechnen und auch die Bewirtschaftungs- und Nebenkosten sorgfältig kalkulieren. Ganz wesentlich kommt es auf die richtige Finanzierung an. Käufer, die eine zu niedrige Tilgungsrate oder eine zu kurze Zinsbindung vereinbaren, gehen ein hohes Risiko ein. Doch grundsätzlich gilt für Erwerber von Wohneigentum: Wenn nicht jetzt, wann dann?

Unistädte sind Anwärter für die Mietpreisbremse

In Tübingen stiegen die Mieten innerhalb von vier Jahren um 33 Prozent, in Karlsruhe, Erlangen und Heidelberg um bis zu 25 Prozent. Hohe Mietsteigerungen verzeichnen aber vor allem einige bevorzugte Quartiere in den Metropolen. Aus diesem Grund hat die Bundesregierung die Mietpreisbremse beschlossen. In welchen Städten sie tatsächlich eintritt, bestimmen aber die jeweiligen Bundesländer. Der Mietpreis darf dann in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens zehn Prozent über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Allerdings gibt es nicht überall Mietspiegel als Maßstab. Nur 75 Prozent der größeren Mittelstädte verfügten 2014 über einen Mietspiegel. Die Berechnung der zulässigen Miete sorgt daher noch für Unsicherheit.

Am liebsten frisch renoviert



Foto: © HARO, BHW Pressedienst

Nur wenige Mietinteressenten lassen sich heute noch von einer unrenovierten Wohnung überzeugen. Die Bereitschaft zur Erledigung handwerklicher Tätigkeiten hat deutlich abgenommen.

Schönheitsreparaturen in Mietwohnungen waren oft Anlass für Streitigkeiten. Klauseln in Mietverträgen sollten regeln, wer wann welche Arbeiten ausführt oder die Kosten dafür trägt. Zwei aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofes bringen jetzt mehr Klarheit (BGH VIII ZR 185/14 und BGH VIII ZR 242/13) in die Sache: Renovierungsverpflichtungen können nicht mehr per Mietvertrag auf Mieter übertragen werden, denen eine unrenovierte Wohnung übergeben wurde, und eine Quotenklausel, nach der Mieter verpflichtet werden, anteilige Renovierungskosten zu zahlen, ist grundsätzlich unwirksam. Vermieter haben gleich zwei Vorteile, wenn sie Wohnungen nur noch renoviert anbieten: Sie haben keine Probleme mit der Regelung von Schönheitsreparaturen, und sie finden leichter einen neuen Mieter.

Sonne tanken – nicht nur im Urlaub

Fotovoltaik ist die einzige erneuerbare Energieform, die sogar ein Vielfaches unseres heutigen Bedarfs abdecken könnte. Allerdings ist sie aufgrund des Tages- und Jahreszeitenkreislaufs nicht in der Lage, an einem Standort konstant Energie zu liefern. Nun hat Prof. Dr. Karl Steininger vom Institut für Volkswirtschaftslehre der Uni Graz mit seinem Team ein System entwickelt, das hilft, Sonnenstrom effizient und kontinuierlich verfügbar zu machen. Ein neues Analyseinstrument hilft, mehrere Standorte von Fotovoltaikanlagen ideal und wirtschaftlich rentabel zu verbinden. In einem globalen Netz müssen die Anlagen lediglich ausreichend weit von einander entfernt sein. Irgendwo in diesem Verbund scheint immer die Sonne, und der Überschuss eines Ortes kann dahin abgeleitet werden, wo es gerade dunkel ist.

Günstiger heizen mit erneuerbaren Energien

Das seit Jahren etablierte Marktanzreizprogramm MAP – ein mit über 300 Mio. Euro ausgestattetes Anreizpaket für die Energiewende auf dem Wärmemarkt – bietet seit April attraktivere Förderbedingungen an. Private und gewerbliche Hausbesitzer, die auf moderne Heizungen mit erneuerbaren Energien umstellen wollen, können sich auf deutlich höhere Investitionszuschüsse für Solar-, Biomasse- und Wärmepumpenanlagen freuen. Zudem werden nun auch begleitende Investitionen in das Heizungssystem gefördert. Bis zu 600 Euro mehr Geld vom Staat gibt es bei der Basisförderung. Die Investitionszuschüsse werden vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vergeben. Um in den Genuss der Förderung zu kommen, muss der Eigentümer den Förderantrag und die vollständige Rechnung einreichen. Das Bundesamt zahlt den Betrag an den Hauseigentümer aus.

Fachplaner müssen technische Entwicklungen nicht beachten!

Ändern sich nach erbrachter Leistung die allgemein anerkannten Regeln der Technik, führt dies nicht automatisch zu einer mangelhaften Leistung, die einen gewährleistungspflichtigen Planungsfehler begründet. Das musste ein Bauherr erfahren, der die Schlussrechnung des Architekten aus dem Jahr 2008 nicht bezahlen wollte. Die Planung aus dem Jahr 2006 entsprach der DIN 18015, Stand 1992, aber nicht den Neuerungen der DIN 18015, Stand 2007. Der Bauherr sah in der Leistung des Architekten einen zum Schadensersatz berechtigenden Planungsfehler, hatte vor dem OLG München damit aber keinen Erfolg (OLG München, 15.01.2015, 9 U 3395/14). Der maßgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung der Planung eines Architekten oder Fachplaners sei der Zeitpunkt seiner Leistungserbringung, nicht die Gewährleistungsphase. Diese Ansicht entspricht nicht der bisher gängigen Rechtsprechung.

Was andere nicht gefährdet oder belästigt, ist erlaubt



Foto: © Vinum Weine | Flickr.com

Im Sommer gehören Gärten, Terrassen und Balkone zum Lebensraum. Dort wird gefeiert, gegrillt, gespielt und gelacht. Wer sich weiterhin gut mit seinen Nachbarn verstehen will, achtet darauf, dass andere nicht beeinträchtigt werden. Die Nachbarn rechtzeitig über die Grillparty zu informieren, kann hilfreich sein. Überhaupt sollte man die Anzahl der Grillabende beschränken – eine feste Vorgabe für die zulässige Zahl gibt es aber nicht. Ein moderater Lärmpegel und das Einhalten vor nächtlichen Ruhezeiten schonen die Nerven der Nachbarn. Haus & Grund weist darauf hin, dass auf Balkonen von Mehrfamilienhäusern schon aus Gründen des Brandschutzes nur Elektrogrills verwendet werden sollten. Zudem kann dort das Grillen auch durch die Hausordnung verboten oder beschränkt sein.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel 2015
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Carl Christopher, Tirza Renberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: empirica ag, JLL Research Germany, Bethge und Partner, Europace AG, immowelt.de, Karl-Franzens-Universität Graz, BGH, Mieterbund, Zukunft Altbau, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, Haus & Grund, FIZ Karlsruhe – Leibniz-Institut für Informationsinfrastruktur GmbH, BINE Informationsdienst, Steinbeis Europa-Zentrum, Sition Property Marketing GmbH, Scope Ratings, Destatis, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e. V., Qualitypool, Bildquellen: flickr.com, pixelio.de

Druck: hansdruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel
Layout/Grafik/Satz: Astrid Grabener, Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH
Korrektur: Gunna Westphal

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Außenrollläden ersetzen



Foto: © Alexander van Berge | Teba GmbH & Co. KG

Alte Außenrollläden stehen oft einer zeitgemäßen Wärmedämmung entgegen. Entfernt der Vermieter aber die Außenrollläden aber bei Mieträumen, muss er einen Ersatz anbieten. Fällt nämlich der ursprünglich vorhandene Sicht- und Sonnenschutz weg, liegt ein Mietmangel vor. Gardinen können den Verlust nicht kompensieren, Innenjalousien gelten dagegen als gleichwertiger Ersatz (LG Düsseldorf, 18.06.2014, 23 S 241/13, ZMR 2014, 982).

Alte Außenrollläden stehen oft einer zeitgemäßen Wärmedämmung entgegen. Entfernt der Vermieter aber die Außenrollläden aber bei Mieträumen, muss er einen Ersatz anbieten. Fällt nämlich der ursprünglich vorhandene Sicht- und Sonnenschutz weg, liegt ein Mietmangel vor. Gardinen können den Verlust nicht kompensieren, Innenjalousien gelten dagegen als gleichwertiger Ersatz (LG Düsseldorf, 18.06.2014, 23 S 241/13, ZMR 2014, 982).

Vorkaufsrecht vereitelt

Ein Mieter hat Anspruch auf Schadensersatz, wenn er vor dem Verkauf seiner Wohnung vom Eigentümer nicht über das ihm zustehende Vorkaufsrecht informiert wurde. Die Mitteilung des Verkaufs soll den Mieter in die Lage versetzen, sein Vorkaufsrecht auszuüben. Erhält er die Information aber erst, wenn der Kaufvertrag bereits abgewickelt wurde, könne von ihm nicht verlangt werden, dass er sein Vorkaufsrecht ausübt, obwohl der Kaufvertrag unerfüllbar wäre. Sein Anspruch umfasst seinen entgangenen Gewinn, hier die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem deutlich niedrigeren tatsächlichen Verkaufspreis, zu dem auch der Mieter die Wohnung hätte erwerben könne (BGH, 21.01.2015, VIII ZR 51/14).

Das erwarten Interessenten von einer Mietwohnung

Die Ansprüche der Mieter an eine Wohnung sind gestiegen. Das merken Vermieter spätestens dann, wenn Besichtigungen zäh verlaufen und Interessenten nörgelnd Fragen stellen. Mieter sind heute zwar bereit, für eine gute Ausstattung mehr zu zahlen, aber ein für beide Seiten fairer Mietpreis schafft ein entspannteres Mietverhältnis.

Zehn Pluspunkte bei Mietwohnungen

- 1 Lage: Die meisten Mieter möchten dort wohnen, wo sie die höchste Lebensqualität erwarten.
- 2 Zustand: Renovierte Wohnungen werden eher akzeptiert als nicht renovierte.
- 3 Wohnungen in der ersten oder zweiten Etage oder solche mit Fahrstuhl werden bevorzugt.
- 4 Der Bezug nach außen durch einen Balkon oder eine Terrasse erhöht die Attraktivität.
- 5 Ein Energieausweis mit einem Pfeil im gelbgrünen Bereich findet Zustimmung.
- 6 Eine einfache Einbauküche entlastet den Mieter von hohen Investitionen beim Einzug.
- 7 Ein gepflegtes oder modernes Badezimmer erhöht die Vermietbarkeit.
- 8 Das Verbot der Haustierhaltung schränkt den Kreis der Interessenten unnötig ein und ist ohnehin schwer durchsetzbar.
- 9 Ein Keller- oder Bodenabstellraum gilt als obligatorisch.
- 10 Internet gehört inzwischen wie fließend Wasser und Strom zur Grundausstattung.

Nutzer beeinflussen Erfolg der Sanierung

Der tatsächliche Verbrauch nach einer Sanierung ist häufig höher als der vorab berechnete Energiebedarf. Die von der Sanierung erwarteten Energieeinsparungen treten oft nicht ein. Welche Ursachen das hat, untersuchten Wissenschaftler jetzt ausführlich in einem Wohnquartier in Karlsruhe, wo für 800 Wohneinheiten ein integrales Energiekonzept umgesetzt wurde. Die gemessenen Verbrauchswerte lagen in drei untersuchten Gebäuden um bis zu ein Viertel über den errechneten Bedarfswerten. Die Wissenschaftler befragten die Bewohner unter anderem zu ihrem Lüftungsverhalten und der gewünschten Raumtemperatur. Zusätzlich werteten sie Daten zu Trinkwarmwasser, Heizung und Lüftung aus. Ergebnis: Dass die Energieeinsparungen nicht eingetreten sind, liegt sowohl an technischen Schwierigkeiten als auch am Verhalten der Mieter. Einige Mieter nutzten die neue Lüftungstechnik nicht, da sie höhere Energiekosten fürchteten, oder sie lüfteten ihre Wohnungen zu häufig.

Sondernutzungsrecht an der Terrasse



Foto: © Reiner Sturm | Pikelto.de

Die Terrasse, die zu einer Eigentumswohnung gehört, erhöht nicht nur die Lebensqualität der Bewohner, sondern auch den Wert der Wohnung.

Wer eine sonnige Terrasse sein Eigen nennen kann, ist vor allem im Sommer froh über den zusätzlichen Lebensraum. Wohnungseigentümer möchten dieses Privileg deshalb gern besonders absichern – zum Beispiel durch die Eintragung als Sondereigentum. Das ist aber unmöglich, wenn die ebenerdige Terrasse nicht so eindeutig von anderem Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum abgegrenzt ist, dass das jederzeitige Betreten durch Dritte verhindert werden kann. Nach § 3 Abs. 1 WEG kann Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn Räume in sich geschlossen sind. Für Balkone trifft das zu, wenn sie nur durch die Wohnung betreten werden können, zu der sie gehören – für Terrassen in der Regel nicht. Eigentümer von Wohnungen mit Terrasse, für die kein Sondereigentum eingetragen werden kann, können aber die Eintragung eines Sondernutzungsrechts im Grundbuch beantragen. Damit haben sie die Möglichkeit, eigenständig über die Nutzung der Terrasse zu entscheiden (KG Berlin, 06.01.2015, 1 W 369/14, IMR 2015 2385).

Gewerbliches Mietrecht: Vertragsstrafe kann unbegrenzt hoch sein

Gewerbliche Mieter wollen neu angemietete Räume termingerecht beziehen können. Weil davon einiges abhängt, ist es üblich, Vertragsstrafen zu vereinbaren. Im vorliegenden Fall wurde dem Mieter für jeden Tag, den die Mieträume zu spät übergeben werden, ein Betrag von 300 Euro ohne zeitliche Beschränkung versprochen. Der Vermieter wollte die Klausel später für unwirksam erklären, weil sie zu einer unangemessen hohen Vertragsstrafe führe. Das OLG Celle widersprach: Ist der Vermieter nicht in der Lage, das Objekt fristgerecht zu übergeben, stelle dies den denkbar größten Vertragsverstoß dar. Eine Vertragsstrafe, deren Höhe von der Zeitspanne abhängt, in der der Gebrauch nicht gewährt wird, ist deshalb angezeigt (BGH, 12.03.2003, XII ZR 18/00, OLG Celle, 14.11.2014, 2 U 111/14).

Die Stadt intelligent erneuern

Falls Sie in diesem Sommerurlaub nach Valladolid in Spanien, Nottingham in Großbritannien oder Tepebasi Eskisehir in der Türkei reisen, sollten Sie wissen, dass diese Städte die „Leuchttürme“ des EU-Projektes „Remourban“ sind. Dieses Projekt entwickelt ein Modell für die Stadterneuerung. Das enge Zusammenspiel von Energie, Mobilität sowie Informations- und Kommunikationstechnologie soll organisatorische und wirtschaftliche Lösungen für die Ressourcen- und Energieeffizienz voranbringen. Der städtische Verkehr soll verbessert und die Treibhausgasemissionen reduziert werden.

Projektziele sind die Entwicklung eines ganzheitlichen Ansatzes, der die Entscheidungsfindung der Akteure unterstützt und Prozesse anstößt. Durch die Bewertung und Bestimmung des Potenzials soll die Nachahmung des Modells auf europäischer Ebene angeregt werden.

Weiter steigende Wohnkosten



München ist in Deutschland die Hauptstadt der hohen Preise. Durch das enge Stadtgebiet gibt es – anders als beispielsweise in Berlin oder Hamburg – kaum Ausweichflächen und in der Folge seit Jahren stark steigende Immobilienpreise und Mieten.

Fast sechs Millionen Haushalte in Deutschland haben 2014 ihr Domizil gewechselt. Von denjenigen, die in den vergangenen zwei Jahren in eine neue Mietwohnung gezogen sind oder dies in den nächsten zwei Jahren planen, rechnen 65,7 Prozent mit höheren Nettokaltmieten. Dabei werden teurere Wohnungen weitgehend akzeptiert. 68,6 Prozent der Umziehenden sind laut Studie bereit, mehr Miete als bislang zu zahlen, wenn die Wünsche in Bezug auf Lage, Größe und Ausstattung erfüllt werden. Bei steigenden Mieten sind aber viele auch bereit, Abstriche bei der Wohnqualität zu machen. Laut Sition-Umfrage akzeptieren 51,6 Prozent weniger Wohnfläche. Jeder Zweite ist bereit, weitere Wege auf sich zu nehmen. Eine weniger gute Ausstattung bei Böden oder Bädern nehmen 42,2 Prozent hin. 32,6 Prozent akzeptieren eine weniger gute Lage. Nur 25,8 Prozent können sich mit einem weniger guten Wohnumfeld anfreunden.

Wohnungsunternehmen investieren massiv in den eigenen Bestand

Die 20 größten deutschen Wohnungsunternehmen haben in den vergangenen fünf Jahren kräftig investiert – aus gutem Grund: Investitionen in den Bestand bieten derzeit attraktivere Renditen als Zukäufe. Im Jahr 2009 investierten sie im Durchschnitt 15,43 Euro pro Quadratmeter für Instandhaltung und Modernisierung. Im vergangenen Jahr waren es schon 18,90 Euro. Das entspricht einem Anstieg von 22 Prozent in fünf Jahren. Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist das Niedrigzinsniveau. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt steht wegen seiner Stabilität im Fokus von Investoren. Die Folge sind steigende Kaufpreise und dadurch sinkende Anfangsrenditen: Die Spitzenanfangsrenditen sanken von 5,1 Prozent im Jahr 2009 auf 4,3 Prozent im Jahr 2014.

Steigende Immobilienpreise

Die Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt kennen derzeit nur eine Richtung: aufwärts. Der vdp Immobilienpreisindex, der auf Basis echter Transaktionsdaten für den gesamten deutschen Markt ermittelt wird, legte 2014 im Jahresdurchschnitt um 4,7 Prozent zu.

Preisanstieg bei Immobilien

Q4-2014 gegenüber dem Vorjahresquartal

| | |
|-------------------------------|---------|
| Mehrfamilienhäuser | + 7,2 % |
| Selbst genutztes Wohneigentum | + 4,3 % |
| Büroimmobilien | + 1,9 % |
| Einzelhandelsimmobilien | + 3,3 % |

Quelle: vdp Research



So teuer sind Neubauten

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland stiegen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Februar 2015 gegenüber Februar 2014 um 1,6 Prozent. Dieser Wert entspricht auch dem Preisanstieg vom November 2014 im Jahresvergleich.

Baupreise für Wohngebäude

Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr

| | |
|------|-------|
| 2011 | 2,8 % |
| 2012 | 2,5 % |
| 2013 | 2,0 % |
| 2014 | 1,8 % |

Quelle: Destatis



Bauen bald günstiger als kaufen?

In der Vergangenheit war es fast immer teurer, ein Haus neu zu bauen, als ein gebrauchtes Haus zu kaufen. Nun bewegen sich die Preise aufeinander zu. Die größere Planungsfreiheit und der anfangs geringere Unterhaltungsaufwand sind die Vorteile eines neu gebauten Hauses. Dagegen weiß der Käufer eines Althauses, was er bekommt, und profitiert von der oft besseren Lage in einem gewachsenen Wohngebiet. Ob bauen auf absehbare Zeit tatsächlich günstiger wird als kaufen, hängt aber nicht nur von den Baupreisen ab, sondern auch von den Grundstückspreisen – und die steigen ebenso wie alle anderen Immobilienpreise.



Foto: © marktilus, BHW-Pressedienst