

WILHARM Immobiliengesellschaft
und Grundstücksverwaltungen mbH

Telefon: +49 (0)5141 9273-0
Telefax: +49 (0)5141 9273-73

info@wilharm.de
www.wilharm.de



Mietpreisbremse eingeführt

In vielen Städten wird nach der Mietrechtsnovellierung jetzt die Mietpreisbremse eingeführt. Dazu gehören Hamburg, Berlin und 22 Städte in Nordrhein-Westfalen. Die dagegen erhobene Beschwerde hat das Bundesverfassungsgericht nicht angenommen. Kritiker der Mietpreisbremse bemängeln den Eingriff in die Vertragsfreiheit und befürchten einen Rückgang der für die Bezahlbarkeit von Wohnraum wichtigen Neubautätigkeit. Viele Ausnahmen machen die Anwendung unübersichtlich. Ob die festgelegte Miete bei der Neuvermietung zu hoch ist, lässt sich nur im Einzelfall ermitteln.

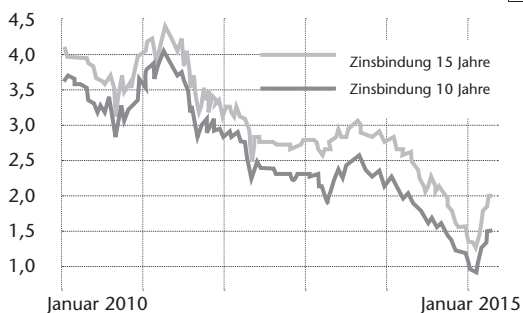
Neubau von Eigentumswohnungen auf Rekordniveau

2014 wurden 55.954 neue Eigentumswohnungen errichtet, so viele wie seit 2001 nicht mehr. Ihr Anteil an den insgesamt 101.021 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt bei über 55 Prozent. Das Rekordwachstum von 26 Prozent übersteigt die Neubauzahlen jeder anderen Wohnform. Der Kauf und die Selbstnutzung einer Eigentumswohnung sind wichtige Beiträge zum Vermögensaufbau und zur Entlastung der Mietmärkte.

Kleiner Zinssprung oder Wende?

Die Hypothekenzinsen sind in den vergangenen fünf Jahren kontinuierlich gefallen und befinden sich noch immer auf einem historisch niedrigen Niveau. Die Grafik zeigt für die vergangenen Monate aber schon wieder eine Bewegung nach oben an. Immobilienkäufer sollten sich ihre Darlehensbedingungen auf längere Zeit sichern und eine hohe Tilgung vereinbaren. Der Vergleich der Anbieter lohnt sich, denn schon ein Unterschied von 0,5 Prozent kann sich bei einem 100.000-Euro-Darlehen auf 10.000 Euro summieren.

Zinsentwicklung in fünf Jahren



Gewinnbringende Immobilien



Der Immobilienkauf zahlt sich langfristig fast überall in Deutschland aus.

Haus- und Wohnungsbesitzer in Deutschland können damit rechnen, die eigene Immobilie später mit Gewinn verkaufen oder zumindest von einer stabilen Wertentwicklung profitieren zu können, so lautet das Ergebnis einer Studie des Wirtschaftsforschungsinstituts Prognos. Hamburg und München stehen in der Bewertung ganz oben, gefolgt von Oldenburg, Stuttgart, Bonn und Ingolstadt. Berlin belegt nur den 26. Platz. Die Städte mit dem größten Wertsteigerungspotenzial haben eines gemeinsam: Ihre Bevölkerungsprognose ist deutlich positiv. Daraus ergibt sich ein stabiler, beziehungsweise steigender Bedarf an Wohnimmobilien. Weitere positive Faktoren sind die Zahl der Studenten und die langfristige Wohlstandsentwicklung. Wer im Westen und Norden Immobilien mit Wertsteigerungschancen sucht, wird eher fündig als in den neuen Bundesländern. Käufer finden aber auch viele werthaltige Immobilien zum Beispiel in Jena oder Weimar. Auch die Wohnungsgröße beeinflusst die zukünftige Wertentwicklung. Den Trend zu kleineren und zu Single-Haushalten beeinflusst die Nachfrage. Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von rund 70 Quadratmetern haben laut Studie daher ein größeres Wertsteigerungspotenzial als große Einfamilienhäuser mit rund 195 Quadratmetern Wohnfläche.

Neues Modell für die Grundsteuer

Die Landesfinanzminister haben sich prinzipiell auf ein neues Modell für die Grundsteuer geeinigt. Die Bemessungsgrundlage soll zukünftig der Verkehrswert sein und nicht mehr wie bisher der Einheitswert des Grundstücks, der in den alten Bundesländern auf Werten aus dem Jahr 1964 basiert beziehungsweise 1935 in den neuen Bundesländern. Damit die Berechnungsgrundlage nicht zu einer Mehrbelastung der Bürger führt, legen die Bundesländer zukünftig die Grundsteuermesszahl fest. Trotzdem ist damit zu rechnen, dass einige Grundeigentümer höher, andere geringer belastet werden. Eine endgültige Regelung gibt es noch nicht.

Deutschland nutzt jeden Quadratmeter

In eng besiedelten Ländern kommt es auf jeden Quadratmeter an. Die Bevölkerungsdichte ist in Deutschland mit 227 Einwohnern pro Quadratkilometer zwar nicht ganz so hoch wie in den Niederlanden mit 405 Einwohnern. Dennoch geht das neue Jobcenter in Oberhausen bereits mit guten Ideen voran. Geplant ist die Gemüseproduktion auf dem Dach des Neubaus. Dieses Projekt des Fraunhofer Instituts soll zeigen, dass der Anbau in Gewächshäusern auf dem Dach oder an Fassaden in Ballungszentren eine ressourcen-schonende Möglichkeit des Gartenbaus sein kann. Ein großer Teil der Erdoberfläche wird landwirtschaftlich genutzt und verbraucht allein schon 70 Prozent des weltweit verfügbaren Trinkwassers. Die ressourcensparende, regionale Wertschöpfung ist daher eine Möglichkeit, lokal frische Lebensmittel bereitzustellen.

Zu Fuß gut erreichbar



Bezahlbarkeit, Fußläufigkeit und Durchmischung sind für Stadtplaner die wichtigsten Kriterien einer zukunftsfähigen Stadt.

In den Großstädten beträgt für über 90 Prozent der Bewohner die durchschnittliche Distanz zu den Angeboten deutlich unter 1.000 Meter: Supermarkt 490 Meter, Hausarzt 440 Meter, Apotheke 530 Meter, Grundschule 590 Meter, ÖV-Haltestelle 360 Meter. In kleineren Städten und Landgemeinden ist die fußläufige Erreichbarkeit aller Angebote hingegen die Ausnahme. Immobilienkäufer legen nach einer Umfrage von Immobilienscout24 zunehmend Wert auf eine alltagstaugliche Umgebung. Gute Einkaufsmöglichkeiten stehen für 72,2 Prozent aller Kaufinteressenten ganz oben auf der Wunschliste. Im 5-Jahres-Vergleich ist diese Vorgabe immer wichtiger geworden. 59,8 Prozent der Befragten wünschen sich in der direkten Umgebung der Immobilie eine gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, über Natur, Wälder und Wiesen freuen sich 46,1 Prozent, ärztliche Versorgung erwarten 45,9 Prozent, und die Nähe zum Arbeitsplatz wäre für 28,7 Prozent von Vorteil.

Erneuerbare Energien schon weit verbreitet

In 38,7 Prozent der im Jahr 2014 genehmigten Wohngebäude ist eine Heizanlage installiert, die erneuerbare Energien verwendet. Damit liegen die erneuerbaren Energieträger auf Platz 2 hinter Gas, das in 43,4 Prozent der Neubauten als überwiegender Energieträger für die Heizung eingesetzt wird. Die übrigen Energieträger – Öl, Strom und Fernwärme – erreichen laut Destatis zusammen 17,9 Prozent. „Langfristig ist der Einsatz eines hohen Anteils von regenerativ erzeugtem Strom im Wärmemarkt unabdingbar, um die Klimaziele zu erreichen. Dieser Entwicklung steht jedoch die ungleiche Kostenbelastung von Strom und fossilen Brennstoffen zur Wärmeerzeugung im Wege“, erläutert Norman Gerhardt vom Fraunhofer IWES. Der steigende Anteil erneuerbarer Energien bringt große Herausforderungen mit sich, weil die Erzeugung von Strom aus den regenerativen Quellen Sonne und Wind zeitlich schwankt.

Mehr Recycling, weniger Abfall



Foto: © Martina begglen | Flickr.com

617 Kilogramm Siedlungsabfall je Einwohner fielen in Deutschland 2013 an. Diese Menge liegt deutlich über dem Durchschnitt der Europäischen Union von rund 481 Kilogramm je Einwohner. Höhere Werte gab es nur in Zypern mit 624 Kilogramm, in Luxemburg mit 653 Kilogramm und in Dänemark mit 747 Kilogramm. Das Abfallaufkommen war vor allem in den östlichen EU-Staaten deutlich geringer. Für die Entsorgung von Elektro- und Elektronik-Altgeräten sollen ab Herbst 2015 neue Regeln gelten. Die wichtigste Verbesserung: Der Handel muss unter bestimmten Bedingungen ausgediente Elektrogeräte kostenlos zurücknehmen. Dadurch wird es bundesweit voraussichtlich eine Vielzahl neuer Rückgabestellen geben, die Menge an Geräten, die hochwertig recycelt wird, erhöht sich, und der illegale Export von alten Elektrogeräten kann stärker eingedämmt werden.

Haftpflicht: Immobilieneigentümer können sich schützen

Haus- und Grundbesitzer haben Pflichten, wenn es um die Sicherheit der Mitmenschen geht. Wer sie vernachlässigt, muss mit Konsequenzen rechnen. Eine Haftpflichtversicherung ist daher unabdingbar. Finanztest hat 82 Policen von 51 Anbietern unter die Lupe genommen. Ergebnis: Es gibt etliche günstige Anbieter und große Preisunterschiede. Für Eigenheimbewohner reicht eine Privathaftpflichtversicherung. Dabei schneiden neue Policen oft besser ab als alte. Wer Immobilien vermietet, braucht eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Wohnungseigentümergeinschaften brauchen darüber hinaus zusätzlichen Schutz. Auch unbebaute Grundstücke sind ein Risiko. Das günstigste Angebot für die Absicherung des Haftpflichttrisikos für ein vermietetes Einfamilienhaus liegt bei 24 Euro pro Jahr. Der gleiche Schutz kann aber auch schon mal 107 Euro kosten – mehr als das Vierfache.

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: IVD Nord, IVD Bund, Mieterbund, Postbank AG, Prognos, Destatis, Dr. Klein, Finanzpartner.de, BBSR, Fraunhofer, Immobilienscout24, Bundesumweltministerium, Finanztest, BGH, Bethge und Partner, Bundesministerium des Innern, Bundesstiftung Baukultur, EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Stiftung Warentest, Institut der deutschen Wirtschaft, Ludwig-Maximilians-Universität, ifs-staedtebauinstitut, 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.

Neues Melderecht ab November

Dem Melderecht steht eine Reform bevor. Ab 1. November 2015 gilt: Mieter müssen sich innerhalb von 14 Tagen an- oder abmelden. Die Meldepflicht gilt beim Einzug oder beim Auszug, falls keine neue Wohnung in Deutschland bezogen wird. Vermieter müssen dem Mieter innerhalb von zwei Wochen den Ein- oder Auszug schriftlich oder elektronisch bescheinigen. Verstöße können mit Geldbußen bis zu 1.000 Euro, bei Gefälligkeitsbescheinigungen bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

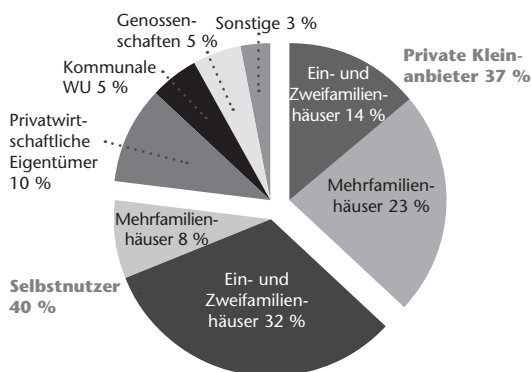
Die Vermieterbescheinigung muss folgende Angaben beinhalten: Name und Anschrift des Wohnungsgebenden, Art des meldepflichtigen Vorgangs mit Einzugs- oder Auszugsdatum, Anschrift der Wohnung und Namen der meldepflichtigen Personen. Kriminellen soll auf diese Weise das Untertauchen erschwert und Scheinanmeldungen sollen verhindert werden.

Wer besitzt die Wohnungen?



Wohnungen in Deutschland insgesamt 39,7 Mio

Professionelle Anbieter 23%



Quelle: BBSR / Baukultur-Bericht

Verschattung durch Bäume



Die Eigentümer eines sehr kleinen Reihenhaushausgartens ärgerten sich über die 25 Meter hohen Bäume einer benachbarten, öffentlichen Grünanlage. Sie sahen darin einen Entzug von Licht und verlangten, dass die Bäume gefällt werden sollten. Der Bundesgerichtshof entschied dagegen, weil der nach dem Landesrecht vorgeschriebene

Abstand um mehr als das Doppelte überschritten ist. Ein Beseitigungsanspruch bestehe nur ausnahmsweise, zum Beispiel wenn die Kläger wegen der Höhe der Bäume ungewöhnlich schweren Nachteilen ausgesetzt werden. In diesem Fall war die Verschattung des Grundstücks aber nicht ganzjährig und nicht vollständig. Überdies sollen öffentliche Grünanlagen wegen der Luftverbesserung, der Schaffung von Naherholungsräumen und als Rückzugsort für Tiere gerade große Bäume enthalten, für die auf vielen privaten Grundstücken kein Raum ist (BGH, 10.7.2015, Az. V ZR 229/14).

Nur ausnahmsweise erlaubt: Gaststättenbetrieb im Laden



Die nächtliche Nutzung eines Ladens, in dem entgegen der Nutzungsbestimmung eine Gaststätte betrieben wird, ist nicht erlaubt.

Ein Raum, der in der Teilungserklärung einer Wohnungseigentumsanlage als Laden bezeichnet ist, darf grundsätzlich nicht als Gaststätte genutzt werden. Ausnahmsweise zulässig wäre eine anderweitige Nutzung nur, wenn sie nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung. Das war im konkreten Fall aber nicht so. Der Wirt nutzte bereits seit Jahren einen Laden für den Betrieb seiner Gaststätte und wollte nach der Freigabe der Öffnungszeiten für Gaststätten seine Gäste nun auch noch nachts bewirten. Der Bundesgerichtshof hat den klagenden Eigentümern Recht gegeben. Durch die Duldung ist zwar der Unterlassungsanspruch verwirkt und der Betreiber davor geschützt, dass er das bislang geduldete Verhalten ändern oder aufgeben muss. Weitergehende Rechte kann er aus der Duldung aber nicht geltend machen. Der Wirt darf seine Gaststätte wie bisher bis ein Uhr nachts geöffnet halten, aber nicht länger (BGH, 10.07.2015, V ZR 169/14).

Gewerbliches Mietrecht: Wände dürfen rot bleiben

Die Gestaltung der Schönheitsreparaturklauseln ist wegen der vielen Gerichtsentscheidungen nicht einfach. Überdies gelten für Wohnraummietverträge und gewerbliche Mietverträge unterschiedliche Regeln. Grundsätzlich ist die Verwendung einer Farbwahlklausel zulässig, soweit diese den Mieter nicht unangemessen benachteiligt. Die Klausel darf aber nur für den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache gelten. Dem Mieter steht außerdem ein Spielraum bei der Farbgebung zu. Ist in einem gewerblichen Mietvertrag nicht geregelt, welche Wandfarbe verwendet werden soll, besteht keine Verpflichtung des Mieters, die Wände nach Mietende weiß zu streichen. Der Mietvertrag für eine Bar enthielt die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen. Das Gericht sah darin aber nicht die Pflicht, die Wände bei Auszug weiß zu streichen, wie es der Vermieter verlangte (OLG Koblenz, 29.01.2015, 3 U 1209/14).

Kündigung bei verweigerter Duldung von Instandsetzungsarbeiten

Ein Mieter, der notwendige, eilbedürftige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb seiner Wohnung nicht ermöglicht, muss mit einer fristlosen Kündigung rechnen. Der Vermieter muss nicht erst die Duldung gerichtlich einklagen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die anstehenden Arbeiten für die Erhaltung und den wirtschaftlichen Wert des Mietobjekts von wesentlicher Bedeutung sind. Konkret ging es um einen Befall mit Hauschwamm, der einen irreparablen Schaden verursachen kann. Dürfte der Vermieter erst kündigen, wenn der Mieter eine gerichtliche Vorgabe missachtet oder sein Verhalten als Querulantentum gewertet wurde, wären die Folgen unabsehbar, ohne dass der Mieter die Konsequenzen zu tragen hätte. Das wäre nicht im Sinne des Gesetzgebers, entschied der Bundesgerichtshof (BGH, 15.04.2015, VIII ZR 281/13).

Bevölkerungsentwicklung nicht zu optimistisch rechnen

Die Bevölkerungszahl in Deutschland sinkt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2030 wegen der starken Zuwanderung kaum. Diese Schätzung ist zu optimistisch, kritisiert das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW), und kommt in einer eigenen Studie zu einem ganz anderen Ergebnis. Laut IW-Bevölkerungsprognose sinkt die Bevölkerungszahl stetig und liegt 2030 mindestens knapp eine Million unter der Zahl des Bundesamtes. Das Institut geht nicht davon aus, dass die derzeitige Zuwanderung auf Rekordniveau noch lange anhält. Der starke Zustrom von Menschen aus Kriegs- und Krisenländern werde bald nachlassen. Eine zu hoch berechnete Bevölkerungszahl vermindere den notwendigen Druck auf die Politik, wegen des drohenden Fachkräftemangels aktiv zu werden, argumentiert das Institut.

Autonutzung vor riesigem Wandel



Automobile verlieren bei jungen Menschen als Prestigeobjekte zunehmend an Wert. In den großen Städten verstopfen sie im ruhenden Verkehr den öffentlichen Raum, Parken ist fast überall teuer oder unmöglich, und Staus behindern das Fortkommen.

In zwanzig Jahren werden die Autos die Stadt nicht mehr dominieren, sind sich führende Stadtforscher einig. Die Gewohnheiten verändern sich bereits. Viele steigen auf das Rad um oder nutzen öffentliche Verkehrsmittel – allerdings je nach Standort mit wechselndem Vergnügen. Carsharing ist eine Alternative und lohnt sich laut Stiftung Warentest vor allem in Ballungsgebieten. Beim Test von elf Carsharing-Anbietern standen genug Fahrzeuge bereit, und das Buchen sowie Abrechnen klappte meist problemlos. Eine Stunde Auto leihen ist schon ab 1,99 Euro möglich. Alle Anbieter im Test schnitten gut ab, bis auf zwei, deren Noten wegen unerlaubter Klauseln im Kleingedruckten abgewertet wurden. Das eigene Auto zu vermieten, birgt für deutsche Autofahrer zwar ein großes Potenzial – schließlich wird es im Schnitt 23 Stunden am Tag nicht genutzt – doch dagegen gibt es derzeit noch viele Vorbehalte.

Kaufverhalten: Zahle, was du willst

Wenn Kunden selbst entscheiden können, wie viel sie zahlen, kann sich das für den Verkäufer lohnen, zeigen Untersuchungen der Ludwig-Maximilians-Universität. Bei interaktiven Preismodellen wie Pay-What-You-Want bestimmt der Kunde, ob und was er zahlt. Infrage kommen dafür Projekte, die viele Menschen erreichen wollen, zum Beispiel Museen. Im Experiment waren die meisten Kunden bereit, etwas zu zahlen. Menschen, die viel Wert auf Fairness legen, gaben mehr als andere. Auch die Beziehung zwischen Käufer und Verkäufer spielte eine wichtige Rolle. Käufer zeigten eine stärkere Zahlungsbereitschaft, wenn sie wollten, dass ein Anbieter auch morgen noch am Markt ist. In diesem Fall haben mehr als 70 Prozent bezahlt – mehr als 50 Prozent sogar so viel, dass der Preis die Kosten des Verkäufers übertraf.

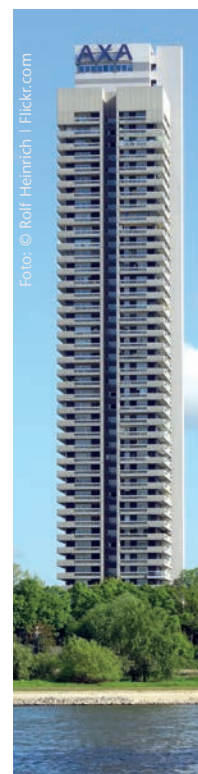
Wohneigentum: Unterschiedlich verteilt

Die Wohneigentumsquote sagt viel über die Lebensverhältnisse eines Landes oder einer Region aus. Sie bezeichnet den Anteil der Haushalte, die in selbst genutztem Wohneigentum leben. Dabei handelt es sich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser sowie um Eigentumswohnungen. Die Wohneigentumsquote unterscheidet sich deutlich zwischen Ost- und Westdeutschland, variiert von Bundesland zu Bundesland und erst recht innerhalb Europas.



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln 2012

In Zukunft hoch hinaus



Das Colonia-Wohnhochhaus in Köln mit 155 Metern Höhe stammt noch aus den Siebzigerjahren. Danach kamen Hochhäuser in Europa aus der Mode, doch das ändert sich gerade. Den Anfang macht „Bosco Verticale“, der „vertikale Wald“ im Herzen von Mailand. In Wien gibt es zwei Hochhausprojekte: die Danube Flats und das Immobilienrio TRIIIPLE im 3. Wiener Gemeindebezirk neben dem innerstädtischen Erholungsgebiet, dem Prater. In Frankfurt entsteht ein Gebäudeensemble namens PREADIUM, und auch Berlin plant in die Höhe. Fünf Minuten zu Fuß vom südwestlichen Ende des Kurfürstendamms soll aus einem langweiligen Bürohochhaus ein attraktives Gebäude mit Wohnungen werden. Allen gemeinsam wird ein atemberaubender Blick von den oberen Stockwerken ins weite Land sein.